CMHC HOUSING OUTLOOK NATIONAL EDITION

Canada Mortgage and Housing Corporation

Strength this year and beyond

Second Quarter, 2000

Overview

Starts:
2000: +6.0 %
2001: +3.5 %

Resales:
2000: + 0.2 %
2001: + 2.2 %

Starts: Look for starts to continue rising through 2002 (see Special Report). Gains will be tied to job and income growth, consumer confidence, rising migration, and stronger house prices. These positives will outweigh the negative effect of higher mortgage rates this year.

Resales: Sales of existing homes will top the 1999 record, up marginally this year and 2.2 percent in 2001, paced by Ontario, Alberta, and British Columbia.

Prices: Look for increases in resale prices to match the strong pace from last year. Expect price gains of close to 4 per cent in both 2000 and 2001.

Details on page three.

3 **NATIONAL OUTLOOK**

4 **TRENDS IMPACTING HOUSING**

6 **SPECIAL REPORT: MEDIUM-TERM OUTLOOK**

9 **PROVINCIAL REPORTS**

9 British Columbia
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Quebec
15 New Brunswick
16 Nova Scotia
17 Prince Edward Island
18 Newfoundland

19 **FORECAST TABLES**

CMHC Housing Outlook: National Edition is your national sales, marketing, and business planning tool.

The Nation's HOT SPOTS

Ontario: Following the surge in building in 1999, look for strong but less spectacular gains in the next two years (See Page 13).

British Columbia: Construction in B.C. will turn the corner in 2000, but will not approach the levels of the mid-1990s (See Page 9).

New Brunswick: Spin-offs from megaprojects are a major reason for the 19 per cent jump in starts expected this year (See Page 15).

Get this publication 2 to 3 weeks earlier! Switch your current hardcopy subscription to e-mailed PDF. Contact Ginette Godward at (613) 748-2006 to get your copy sent to you by e-mail.

CMHC Market Analysis Centre
E-Mail: Market_Analysis_Centre@cmhc-schl.gc.ca

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

104-02873/

CMHC—HOME TO CANADIANS

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is home to Canadians. In everything we do, we help Canadians live in safe, secure homes.

As the Government of Canada's national housing agency, we play a major role in Canada's housing industry. CMHC develops new ways to finance home purchases. We encourage innovation in housing design and technology. Our mortgage loan insurance helps Canadians realize their dream of owning a home.

Canadians benefit from our work with public, private and not-for-profit partners to improve the quality, accessibility and affordability of housing everywhere in Canada.

CMHC assistance helps low-income and older Canadians, people with disabilities and Aboriginals live in decent, affordable homes. We create jobs for Canadians with products and services that help the housing industry export its knowledge and skills to other countries.

CMHC's leading-edge research improves the quality and affordability of housing. To help Canadians benefit from our housing expertise and make informed decisions, CMHC has become Canada's largest publisher of housing information. We also have Canada's most comprehensive selection of information about homes and housing. Canadians can easily access our information through retail outlets and CMHC's regional offices.

Information and Subscriptions

Call 1-800-668-2642. Outside Canada, 1-613-748-2003, fax: 613 748-4069
To reach us online, visit our home page at <www.cmhc-schl.gc.ca>

Annual subscription (4 issues) $120 plus GST
Single issue $30 plus GST
Specify PDF or printed version (PDF files are e-mailed to you).

You can also order via internet at <www.cmhc-schl.gc.ca/mktinfo/store>

MLS™
The term MLS™ stands for Multiple Listing Service and is a registered trademark of the Canadian Real Estate Association (CREA).

© 2000 Canada Mortgage and Housing Corporation
All rights reserved.

ISSN 1488-6537

Upcoming PDF Release Dates

Third Quarter 2000 — July 17
Fourth Quarter 2000 — October 17

National Housing Outlook

In Detail

All housing types up this year

Construction of all types of homes will rise this year. Semi-detached starts will soar before falling back in 2001. All other types will see comparatively steady growth this year and next.

Multiples strong in Nova Scotia, New Brunswick, Ontario, and B.C.

Multiple starts will rise 7.1 per cent this year. Look for Nova Scotia and New Brunswick to post increases of nearly 40 per cent. Ontario and B.C. will also turn in double-digit gains. Next year, B.C. will set the pace, while activity recovers in Saskatchewan and Alberta.

Singles up most in largest provinces

Starts of single-detached homes will climb 5.2 per cent this year and 3.6 per cent next year. The largest gains will be in Quebec, Ontario, Alberta, and B.C.

Rental construction rising, condos stable

Look for rental starts to jump by nearly a third this year and then level off next year. Ontario will account for virtually all of the increase. Condominium starts will hold steady this year before rising in 2001, thanks to increases in Ontario and B.C.

Record resale numbers

Although growth will slow, resales will still hit record levels. More moderate sales increases in part reflect higher mortgage rates as well as scarce listings in some markets. Record volumes will be posted in Ontario, Alberta, and Newfoundland.

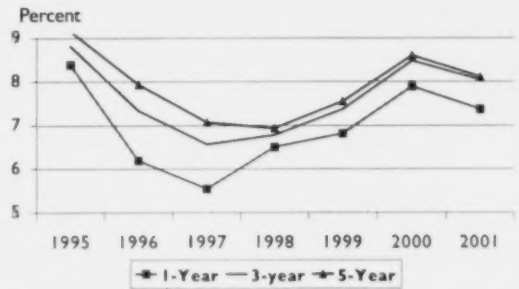
Prices up everywhere but B.C. in 2000

This year, prices will be up in all provinces except B.C. Look for price gains well above the rate of inflation in Ontario, Saskatchewan, and Alberta. In B.C., prices will bottom out this year and move up in 2001.

Spotlight on MORTGAGE RATES

Rates edge up this year, but relief in sight

Mortgage rates rising but still affordable



Source: Bank of Canada.
2000-2001 forecast by CMHC.

Mortgage rates increased over the past year. Rates will rise further in coming months but begin to ease towards the end of the year.

Mortgage rates rose against a backdrop of robust economic growth, increasing concern over inflation, and higher interest rates in the U.S. and Europe. In March, the U.S. Federal Reserve raised interest rates for the fifth time since last June. The Bank of Canada matched each of the last three increases. Additional tightening by the Fed to keep inflation in check is expected.

Despite increasing, mortgage rates are expected to remain low by 1990s standards. Once central bank rate hikes begin to slow the economy and inflationary expectations moderate, mortgage rates should begin to come down beginning late this year and continuing into 2001.

Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Trends Impacting Housing

Positive Impact

- ✓ *Economy in high gear*
- ✓ *Employment and income growth*
- ✓ *Consumers upbeat*

What to Watch For

- ✓ *Higher mortgage rates this year*
- ✓ *Migrants head for Ontario and Alberta*

The Economy

The economy closed 1999 on a strong note, growing at a 4.6 per cent annual clip in the fourth quarter. Growth for the year was a robust 4.2 per cent. Steady consumer spending coupled with continued growth of the U.S. economy and an improving world economy point to a healthy outlook for the next two years. Look for growth of 3.7 per cent in 2000, dropping to 3.3 per cent next year as the expected cooling of the U.S. economy reduces demand for Canadian exports.

So far, there is little evidence of the much anticipated slowdown south of the border. Canada's merchandise trade balance hit a record in January. The booming U.S. economy continues to benefit manufacturers in central Canada. Elsewhere, higher oil prices will help Alberta. In B.C., gradual recovery will be assisted by rising commodity prices and stronger Asian economies.

Mortgage Rates

Mortgage rates will remain low by 1990s' standards but will rise in coming months, sparked by robust domestic growth and higher interest rates in the U.S. and Europe. Rates will drop later in the year. Over the next two years, look for one-year rates in the 6.75-8.25 per cent range, three-year rates between 7.50 and 8.75 per cent, and five-year rates from 7.50 to 8.75 per cent.

Consumers

Consumers remain upbeat. Confidence rose in the fourth quarter of 1999 to the highest level in over two years. Employment and equity markets soared and have continued to perform well in the new year. Retail sales paused in January in the wake of Y2K stockpiling, but consumer spending is expected to remain strong and compete with exports as the main engine of the Canadian economy. Rising mortgage rates have not dampened the mood of consumers.

Employment and Incomes

Recent and continued job gains will be a plus for home building in coming months. Revised data indicate that 1999 edged out 1998 as the best year of the decade for job creation, especially for full-time jobs. As well, the pace of employee hiring has pushed ahead of growth in self-employment, reversing the pattern of much of the 1990s. Compared to the exceptional performance of the past two years, look for slightly slower but still very healthy employment gains this year and next.

Canadians should have more money in their pockets. Thanks to a strong economy, employment growth, and continuing tax cuts, look for faster growth in disposable incomes over the next two years.

Migration

Despite major revisions, international migration estimates tell the same story. In 1998, immigration fell well short of government targets. Net migration to Canada bottomed out at around 115,000 from about 160,000 in the previous year. Immigration recovered gradually last year, increasing by nearly 10 per cent. Look for immigration to continue to bounce back in the next two years as Asian economies improve and new administrative measures are put in place to achieve immigration targets. Increased arrivals will mainly benefit construction in the four largest provinces.

Within Canada, Ontario overtook Alberta as the top destination for interprovincial migrants in the third and fourth quarters. Look for Ontario to lead in coming months. B.C. recorded a small gain in the third quarter, ending a period of large outflows. With Ontario and Alberta exerting a strong pull on job seekers, expect migration to B.C. in the next two years to remain subdued by comparison to the large gains of the first half of the 1990s.

Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Trends at a Glance

Key factors and their effects on home building

Factor	Comment	Impact 2000	Impact 2001
Mortgage rates	Edging up but easing late in the year.	👎	👍
Employment	Solid gains expected, building on exceptional years in 1998 and 1999.	👍	👍
Incomes	Will benefit from strong labour market and tax cuts.	👍	👍
Net migration	Recovering from trough in 1998.	👍	👍
Household formation	Should increase as a result of improving net migration and job and income gains. More individuals and families can afford to live independently.	👍	👍
Consumer confidence	Expected to remain high.	👍	👍
House prices	Rising prices stimulate construction. For consumers, housing should be a more attractive investment.	👍	👍
Unoccupied units	Low inventories a positive signal to builders.	👍	👍
Vacancy rates	Rental markets to remain tight.	👍	👍
Construction costs	Material cost increases to moderate once U.S. economy and housing market slow.	👎	👍
Profits	Rising house prices good for profits.	👍	👍

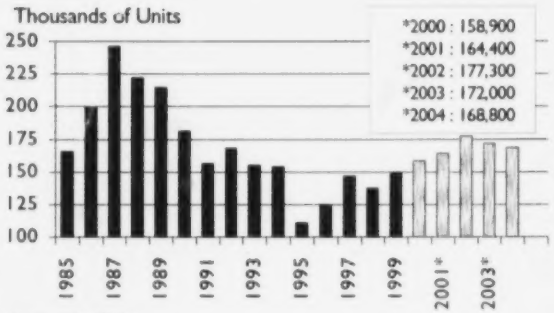
Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Special Report: Medium-Term Outlook

From now through 2004, new home construction will benefit from favourable economic conditions. A gradual decline is expected after 2002 as a result of a slowdown in the North American economy.

After wavering in 1998, residential construction jumped by 9.1% in 1999 in Canada. This vigour will continue over the next five years. The high point of the cycle should be attained in 2002 (177,300 housing starts). The current cycle resembles that which prevailed in the 1980s, but its amplitude should be less pronounced on account of the less vigorous demographic context.

Total Housing Starts, Canada

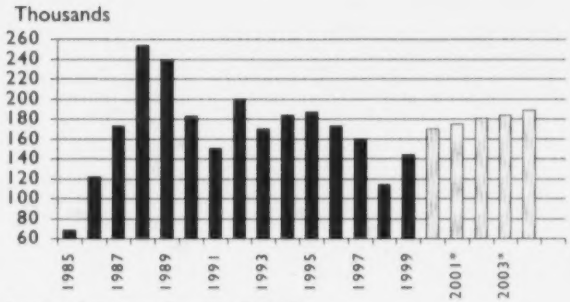


Source: CMHC.
* Forecast.

Our forecast scenario is based on continued economic growth in North America and a major increase in the net international migration level. Economic growth in Canada should remain above 3.0% through 2003. In fact, the Canadian economy has not yet reached its full potential as the labour force participation rate (65.6% in 1999) is still lower than the level recorded at the end of the 1980s (67.2% in 1989) and even below that registered in 1991(66.5%). This situation, combined with a labour shortage in the United States, could lead some American companies to move some of their production to Canada, since the pool of available workers in the U.S. is near the 10-million mark, a level considered critical by American monetary authorities. Thus, there is still room for sustained growth in household formation and housing demand in Canada, to the extent that the labour market continues to expand thanks to improvement in international economic and business conditions and the strength of North American demand.

Improved economic conditions in Asia should also bring more immigrants to Canada over the next few years. Ontario and, to a lesser extent, British Columbia, Quebec, and Alberta, the main destinations of international migrants, will benefit from this stimulus to their housing markets. Net international migration levels should hover between 170,000 and 190,000 persons through 2004, trending upward over the forecast period.

Total Net Migration, Canada



Source: Statistics Canada, CMHC.
* Forecast.

Confidence, employment, and disposable income on the rise

Canadians have regained a taste for real estate, as evidenced by the record level of transactions and the price increases recorded last year on the resale market. Rises in employment, particularly in full-time jobs, and disposable income, as a result of tax relief measures, support household formation. The redressing of federal government's finances and the budget surpluses realized or anticipated in several provinces are also buoying household confidence. In this context, prices, driven by disposable income gains and the confidence of households, should continue to rise through 2002.

Given the industry's prudence in the last few years, new home inventories are low and the national rental housing vacancy rate stood at just 2.6% in 1999, the lowest level in 12 years. These factors also suggest potential for growth in home-building activity.

In brief, all the important influences in the residential construction sector are favourable in the medium term, with the possible exception of mortgage rates. Rates are sustaining upward pressure as strong economic growth, tighter labour market conditions, and higher energy prices are raising concerns that inflation will accelerate.

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

Regional details

The strength in residential construction will not be felt to the same degree in all provinces over the next five years. The growth expected through 2002 will be mainly attributable to Ontario, which should receive a large contingent of interprovincial and international migrants. British Columbia will then take the lead as the economic health of its traditional export markets recovers. In the Atlantic provinces, a gradual downturn in housing starts is expected until 2004, except in Prince Edward Island. Finally, little change is anticipated in the Prairies and Quebec.

Newfoundland

Despite rapid economic growth owing to the development of the oil industry, labour market conditions remain difficult, and a good number of Newfoundland residents will continue to leave the province over the next few years. As a result, the volume of housing starts will gradually decline throughout the period.

Prince Edward Island

This province is bound to stand out from its Atlantic neighbours over the next few years, as its residential construction sector will have to meet the needs of an aging population and an influx of retirees from other provinces. The current housing stock on the Island cannot meet the needs of these growing groups, and a strong demand for apartments and row homes is expected. Housing starts should grow steadily.

Nova Scotia

Residential construction will slow down in Nova Scotia over the next few years, as the migration boom associated with the development of major energy projects comes to an end.

New Brunswick

Moderate prospects for economic growth and a return to a slightly negative net migration level will limit potential growth in housing starts in New Brunswick through 2004.

Quebec

The Quebec economy will remain vigorous over the next few years, thanks to the vitality of the export sector and the strength of consumer demand. Housing starts will rise until 2002 and then start falling back on account of declining household formation.

Ontario

With its great appeal to immigrants and powerful economy, Ontario will post a major increase in housing starts until the end of 2002. The volume of starts will drop in 2003 and 2004, but remain high compared to the levels registered during the 1990s. In fact, the performance of housing starts in Canada until 2004 will essentially rest on the behaviour of the Ontario economy and the ultimate impact of Ontario's net migration on housing markets.

Total Housing Starts, Canada and the Provinces

	1998	1999	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*
Newfoundland	1,450	1,371	1,450	1,500	1,450	1,400	1,350
Prince Edward Island	524	616	625	645	650	675	700
Nova Scotia	3,137	4,250	4,350	4,000	3,850	3,750	3,600
New Brunswick	2,447	2,776	3,300	2,850	2,775	2,700	2,600
Quebec	23,138	25,742	26,748	27,517	28,307	28,115	27,785
Ontario	53,830	67,235	74,000	77,000	85,000	79,000	74,000
Manitoba	2,895	3,133	2,845	2,845	2,895	2,910	2,925
Saskatchewan	2,965	3,089	2,950	3,000	3,100	3,200	3,100
Alberta	27,122	25,447	25,125	26,000	25,775	24,755	24,755
British Columbia	19,931	16,309	17,500	19,000	23,500	25,500	28,000
Canada	137,439	149,968	*158,900	*164,400	*177,300	*172,000	*168,800

*** Forecast. Total does not add due to rounding.**

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Manitoba's diversified economy and slightly negative, but stable, net migration level will allow the province to record annual housing starts very close to the 3000-unit mark until 2004.

Saskatchewan

Although it posted slower growth than the Canadian average, the Saskatchewan economy will continue to create jobs over the next few years and, by the same token, reduce its migration deficit in relation to the other provinces. As a result, housing starts will remain around 3,000 units over the next five years.

Alberta

With economic growth averaging 3.5% through 2004 and the oil sector expanding, Alberta will continue to attract a large contingent of interprovincial and international migrants. Its very competitive taxation and dynamic labour market will also favour economic growth and household formation, supporting strong housing demand over the next few years.

British Columbia

The residential construction recovery will be slow in British Columbia and will materialize only after 2001 as conditions improve in the Asia-Pacific zone. In the meantime, the province will have to contend with neutral or slightly favourable interprovincial migration flows, well below the levels observed in the early 1990s, partly due to the province's economic performance relative to its two main competitors: Alberta and Ontario.

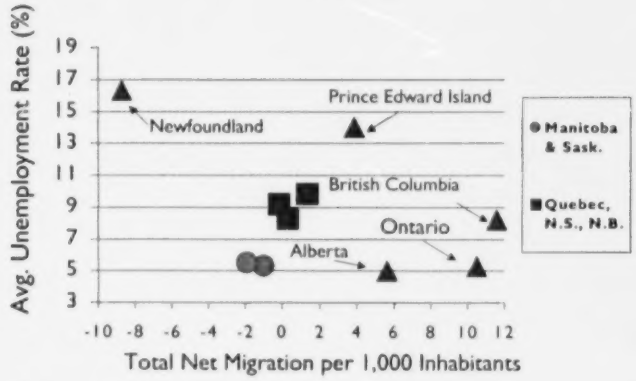
Forecast Risks

The probability of an economic slowdown in the U.S. and in Canada is rising. The American economic growth cycle has already shattered a longevity record, and nothing lasts forever. In fact, American monetary authorities are saying that the U.S. economy is growing too rapidly and that it will have to return to a more sustainable level. This idea that the North American economy is nearing the end of its cycle leads us to believe that residential construction in Canada through 2004 will rise and then fall. Risks are on the downside over the medium term, that is, tending towards a lower level of housing starts than our forecast. The risks that could dampen Canadian housing markets are as follows:

- **Lower than expected international migration.** Lower migration levels would directly drive down housing starts in British Columbia and Ontario. Our forecast calls for an average net international migration level of 179,000 persons between 2000 and 2004.
- **Marked increase in interest rates.** Higher employment and income levels have meant that rising interest rates have not slowed down the economy or housing demand in North America. U.S. interest rates will be raised gradually, as long as the U.S. economy does not show any serious signs of slowing down. An additional increase of 150 or 200 basis points in interest and mortgage rates, in both the U.S. and Canada, would undoubtedly have a negative impact on housing starts in Canada.
- **Oil crisis.** A sustained and persistent increase in oil prices would inevitably have repercussions on production costs, inflation, and the economy in general.

Housing Starts Growth Potential

Average Unemployment Rate and Average Net Migration
2000-2004



Source: CMHC.

- The potential for housing starts grows as net migration levels rise and labour market conditions tighten. For the next few years, Ontario has the greatest housing starts growth potential, as strong international immigration levels and a robust economy are forecast for this province.
- The potential is not as great in Alberta and B.C., respectively on account of a lesser capacity to attract international migrants and a slower labour market. Elsewhere, the potential is limited by weak or negative net migration levels.

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

British Columbia

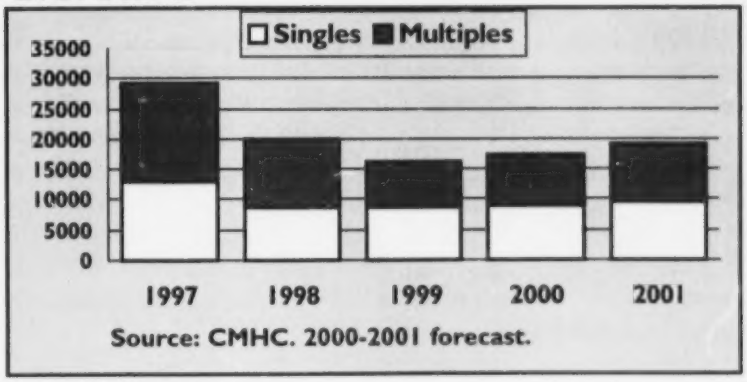
Overview

B.C.'s home market needs a boost of consumer confidence.

Due to the slow recovery of interprovincial migration levels and weak demand from international buyers, the B.C. housing market must rely on local homebuyers to stimulate housing demand. However, many local buyers are staying on the sidelines as consumer confidence remains weak, and personal income cannot keep pace with the rising costs of land acquisition, materials, and labour that developers are reporting. Over the next two years, confidence in general and willingness to make major purchases, such as homes, will remain fragile.

On a bright note, we feel that the housing market bottomed-out in 1999. CMHC forecasts housing starts to recover in 2000, up 7 per cent to 17,500. Single-detached homes and townhomes will be the preferred housing types. High-rise apartment starts will remain weak.

B.C. Starts



Source: CMHC. 2000-2001 forecast.

Some of the economic news coming out of B.C. looks better than one year ago. Improvements in commodity prices will result in slightly better performance for some of B.C.'s resource towns. High technology industries will make even stronger advances in the Greater **Vancouver** area. Tourism will continue to burgeon as demand from Asian and American tourists grows. Specialty sectors, such as film and television, will continue to gain a solid foothold. The well-established transportation and communications sectors will further leverage their positive links to the Pacific Rim, and better performance in the Asian economy is expected to continue into the medium term.

In Detail

Single Starts: Single-detached housing is the mainstay of the housing market. Due to rising costs, small-lot subdivisions will be popular with developers, local government, and consumers since they are compact, affordable, and sustainable. Design themes will continue to follow the craftsman style.

Multiple Starts: High-amenity condominium projects with water views will predominate next year. Competition among developers for class "A" locations will keep land prices high, so watch for developers using smaller spaces in more creative ways to maintain affordability.

Resales: The resale market will continue to maintain strong levels in most non-resource dependent markets. Increases in resales will be limited to preferred neighbourhoods in urban and resort-based markets, and even here, only if vendors do not attempt to increase prices. Look for more buyers from the U.S. and Alberta, especially in resort markets.

Prices: Mortgage rates will be particularly important to watch in the B.C. housing market. As rates move up, buyers will be knocked out of the market since there have been only minor gains in real personal income over the last five years. The forecast is for MLS resale prices to fall 2.5 per cent in 2000.

Spotlight on HIGH TECH

Job growth to continue to support housing

The number of high-tech firms in B.C. doubled from 1994 - 1998, from 7,400 to 15,000. Job creation from high tech is expected to increase sharply from the 15,000 jobs created annually in the last two years. These jobs will be primarily in the Greater Vancouver area. Most high-tech firms are newly created startups with fewer than ten employees.

Computer and related services, followed by scientific and technical services, are the two predominant sectors, achieving solid employment growth. Growth prospects are positive given the new high-tech industrial parks proposed for Vancouver, Burnaby, Richmond, and other urban B.C. locations.

Contact: Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

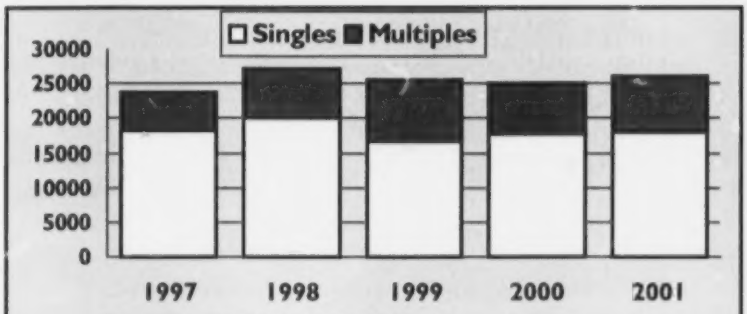
Alberta

Overview

Weaker new home market despite solid economic growth in 2000.

Rising investment in the energy sector will restore strong economic growth to the Alberta economy over the forecast period. Work is proceeding on Suncor's Millenium Project and Syncrude's Aurora Mine in **Fort McMurray**. Shell has announced plans to develop its Muskeg River project north of **Fort McMurray**, as well as expand its facilities in Strathcona County. In addition, recent expansions in the food and beverage processing and petrochemical industries will increase manufacturing shipments and exports. The resulting job growth and wage gains will provide a boost to consumer confidence and consumption.

Alberta Starts



Source: CMHC. 2000-2001 forecast.

Despite strong economic growth in Alberta, housing starts are expected to decline by 1.3 per cent in 2000. The pace of activity will be undermined by a downward adjustment to multiple construction, mostly in response to lingering concerns over the high supply of condominiums in **Calgary**. Other factors, including higher mortgage rates, weakening migration levels, and elevated costs for new construction will further serve to limit demand for new housing.

In Detail

Single Starts: Sustained employment growth will boost consumer confidence, lifting demand for new single-detached homes. Starts will reach 17,675 units in 2000, an increase of 5.9 per cent over 1999. As interest rates ease, some momentum will carry over to 2001, resulting in 2.5 per cent growth.

Multiple Starts: Following a climb to a 17-year high in 1999, multi-unit construction will record a 15 per cent reduction this year in response to concerns about excess supply. The largest decline will be in **Calgary**, though **Edmonton** will experience a slight drop as well. Expect to see the majority of the adjustment in apartments and, to a lesser extent, row units, with suburban areas experiencing much of the impact.

Resales: Resales will post a moderate gain in 2000, but with interest rates rising, will not break the record set in 1997. Expect a new record in 2001, as resale markets benefit from additional listings and a buoyant job market. Sales of existing homes will average 43,650 over the forecast period. In many Alberta centres, the resale market will be heading toward a better balance between buyers and sellers.

Prices: The average MLS price is expected to surpass $145,000 this year, although price growth will moderate from the pace of previous years as affordability conditions weaken. Because price growth will fall short of that in the new home market, look for the price gap between existing and new homes to widen over the next two years.

Spotlight on ENERGY MARKETS

Positive outlook for oil and gas drive housing

A major increase in oil and gas activity is anticipated in 2000. The consensus among forecasters calls for approximately 10,700 oil wells to be drilled in Alberta this year, representing an increase of nearly 38 per cent over 1999 levels.

It should be noted that the forecast was based on an oil price of $US18/bbl for 2000. Due to successful supply management by OPEC, oil prices have been sustained above $US30/bbl. Even if OPEC increases production, oil prices should average more than $US20/bbl for the year. As a result, cash flows for Alberta producers will increase, providing a further boost to drilling activity.

Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Overview

Housing demand firm despite weak economy.

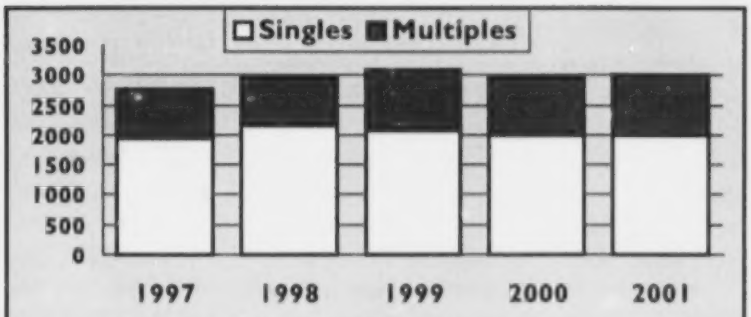
Despite lackluster economic conditions, housing starts held their own last year, nudging past 3,000 units. This pace will be maintained in coming years. Single starts will rebound as employment grows. Although multiple construction may slow some in 2000, it will bounce back when unoccupied inventories are exhausted. Skilled construction tradespeople will be scarce.

There is no end in sight to the scarcity of good-quality, moderately priced resale homes. In-migration from rural Saskatchewan and demand from renters faced with rising rents will ensure steady increases in resale prices and sellers' market conditions in most cities.

World prices for the province's agricultural and mineral products will define the economic future. Saskatchewan's dependence on its natural resources showed clearly in 1999. Employment growth was slack. The diversification of the past 10 years saved the province from more severe economic fallout.

The economy will continue to expand and create jobs. Economic growth should be broad-based, founded on recovery in the farm sector, higher oil and natural gas production, and increased shipments in the manufacturing sector. However, as in the past, economic growth will be below the national average.

Saskatchewan Starts



Source: CMHC. 2000-2001 forecast.

In Detail

Single Starts: Single starts will maintain their pace in 2000 and beyond as demand from buyers unable to find a home in the resale market persists. Rural housing starts, especially on reserve, are also contributing to single housing construction in the face of weak employment growth.

Multiple Starts: Growing numbers of empty-nester and senior households are playing the biggest role in multiple construction. Condominium and assisted-living projects will continue to be popular with these groups. In many cases, seniors are demanding luxury features and amenities not found in the existing housing stock, requiring developers to produce new housing.

Resales: Look for a continuation of the supply-driven markets prevalent for the last 5 years. In this environment, sales are restricted more by a lack of good-quality resale housing than by demand. The period of time required to sell a home is dropping in most cities.

Prices: Though price increases are modest overall, they are well in excess of inflation. Good-quality starter homes will enjoy the highest gains. Despite rising prices, resale property remains affordable compared to other provinces.

Spotlight on SENIORS

Rising affluence of the pre-retired and retired population influences housing demand

CMHC household projections suggest Saskatchewan will have one of the largest shares of retirees in Canada.

Statistics Canada tells us that this group is relatively affluent compared to the pensioners of pre-1980. Further, we have not yet seen the full benefit of the maturing employer pensions and RRSPs that today's high-income earners will enjoy when they retire.

Income has been shown to be an important factor in the size of living accommodation desired and may be related to demand for other features that make retirement more comfortable. Thus, rising income among seniors is contributing to demand for upscale multiple housing.

Contact: Paul Caton (306)975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

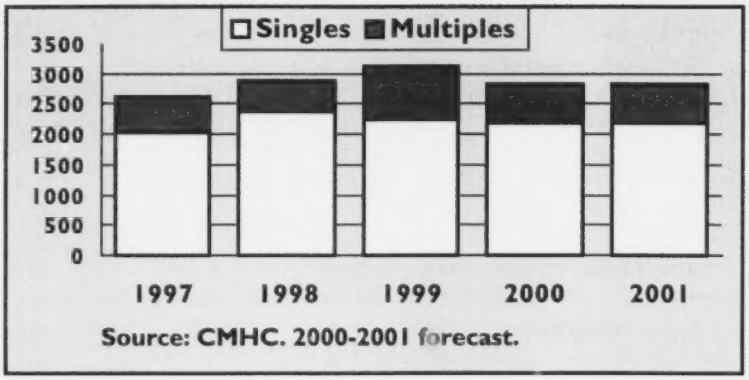
Overview

Housing markets supported by steady employment growth due to well diversified economy.

The Manitoba economy grew by 2.2 per cent in 1999. Gains in consumer spending and the economic stimulus from the Pan Am games were some of the major factors behind the growth. The province would have recorded even better growth if the agriculture, manufacturing, and mining sectors had not shown a sub-par performance in 1999. Indeed, the growth in the Manitoba economy over the past year is a testament to its diversified nature.

Manitoba's output will expand as the agriculture, mining, and manufacturing sectors recover from last year's poor performance and the service sector continues to be a major contributor to growth. Cuts in income taxes coupled with tight labour markets will increase disposable income and should counteract the negative effect of higher interest rates on consumer spending. As a result, real GDP is forecast to grow at an average annual rate of 2.5 per cent this year and next.

Manitoba Starts



Source: CMHC. 2000-2001 forecast.

Starts are expected to decline by 9 per cent this year largely due to a reduction in multiple starts. This lull in multiple activity can be qualified as a cautionary pause that will help avoid a glut on the market. However, multiple-type dwellings will continue to gain in popularity especially for households headed by those 55 and older, which are projected to grow over the coming years. Overall, total housing starts will be close to the 3,000 mark.

In Detail

Single Starts: Following a 6 per cent reduction last year due to weaker construction activity in the rural areas, look for single starts to stabilize this year and in 2001. Large metropolitan areas will continue to record robust activity as a result of strong consumer confidence and a lack of choice in the resale market.

Multiple Starts: Multiple construction has dropped significantly so far this year, since a large number of new units are expected to reach the market in the middle of 2000. Despite the pause in multiple construction, starts will remain at healthy levels in the next two years. Over the longer term, the demand for multiple-family units will continue to grow as Manitoba's population ages.

Resales: On the heels of a 3 per cent increase in 1999, the resale market is expected to exceed last year's sales performance in 2000. Urban centres will continue to exhibit robust activity even though listings are diminishing. Dollar volume will keep breaking new records over the next few years.

Prices: Strong appreciation in both new and resale prices is anticipated in 2000 due to scarce listings and higher building costs. Price increases will moderate in 2001.

Spotlight on the LABOUR FORCE

Labour market conditions remain promising

The labour market will perform well in 2000, adding 3000 new jobs, with a major shift from part-time to full-time positions forcing the unemployment rate down to 5.5 per cent. Most of the jobs will be in transportation & storage, agriculture, health & social services sectors. In 2001, employment will continue to grow and support housing demand and stronger consumer confidence. Furthermore, improving net migration will fuel labour markets as employment prospects remain bright. Manitoba should gain from all provinces except Alberta.

Contact: David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Overview

Jobs will bolster housing demand.

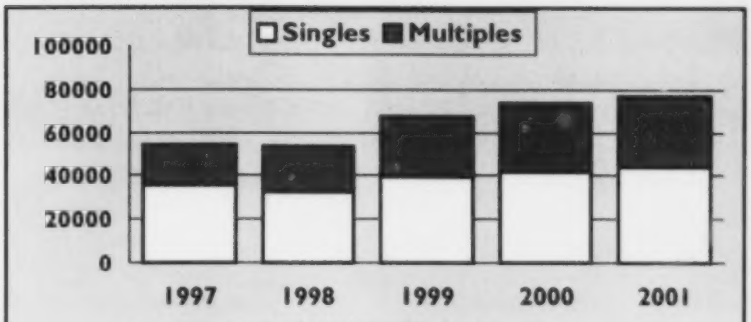
Ontario home starts skyrocketed in the first quarter of this year, accounting for half of Canada's starts. The magnitude of this increase should be interpreted with a bit of caution, however, as volatile multiple starts were responsible for most of the rise.

There is good reason for housing demand strength. The economy is humming along in the midst of a solid economic expansion. Jobs have improved household formation. The help-wanted index is up. Consumers are out in force, and Ontario residents are snapping up more large-ticket items such as homes and cars. Moreover, reasonably low labour force participation rates and employment ratios suggest that several years of strong job growth remain before the province's economy overheats.

Housing starts will jump from 67,235 in 1999 to 74,000 this year — the highest annual level since 1989. While residential construction in the next few years will approach peak late-1980s boom levels, they will not reach them. The key reason for the softer construction peak is that despite a strong economy, the population is older this time around, so that more people already own homes.

On the migration side, the influx of both immigrants and job seekers from other parts of Canada is growing. Non-permanent resident numbers are also up. Migrants, who typically take some time to become established, rent initially and hence put pressure on the rental market. Their demand for ownership homes comes several years later.

Ontario Starts



Source: CMHC. 2000-2001 forecast.

In Detail

Single Starts: Single starts will rise by 6.5 per cent this year. Jobs and consumer confidence will keep demand up for this most popular and most expensive form of housing. Strong resale markets will help new detached-home demand by providing buyers moving up to a new home with purchasers for their current homes.

Multiple Starts: Multiple starts will jump by 15 per cent. As home ownership carrying costs rise during the current spurt of economic growth, proportionately more home purchasers will turn to newly constructed multiple dwellings as an affordable substitute for single-detached homes. Most of the province's multiple construction will be in ownership town homes and condominium apartments. Rental construction will edge up from a very low level last year.

Resales: Resale home markets have tightened across most of Ontario with the exception of the North. Strong job creation will push sales through the Multiple Listings Service to a new record. The dampening effect of slightly higher mortgage rates will moderate the magnitude of the sales increases.

Prices: A dwindling supply of new listings implies prices are poised for slightly faster growth this year. The average increase will be in the six per cent range.

Spotlight on DEMOGRAPHICS

Potential Housing Demand (PHD) is estimated by starting with birth, death, and migration scenarios to project the size and age structure of Ontario's population and ultimately to assess implied household formation numbers.

Typical Ontario PHD runs for the next five-year period average under 60,000 households per year for a low migration scenario; 74,000 for sustained current migration levels; and just under 85,000 households if net in-migration jumps.

A hot economy will push actual household formation above the demographic potential.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Quebec

Overview

The good health of the Quebec economy continues to stimulate the housing market.

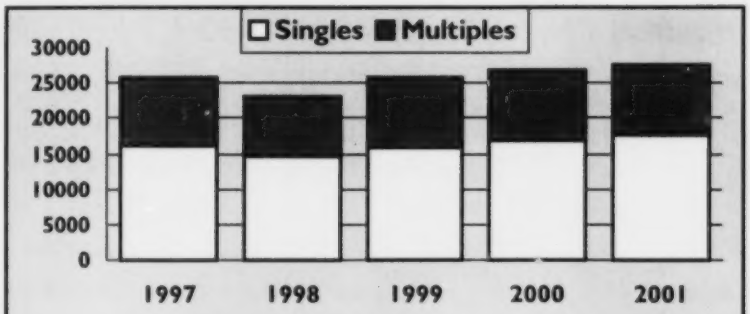
Housing starts are expected to pursue their upward trend in 2000 and 2001, reaching 27,500 units in 2001, the highest level since 1994. The resale market will also remain very active during the next two years, with sales volumes slightly below the record levels registered in the late 1990s.

The Quebec economy is starting off the new millennium quite vigorously, a situation that will be maintained over the next few years. This vigour will also be felt in the housing market in 2000 and 2001.

Employment growth will continue this year and next year, thanks in particular to the high-technology sector. This growth will drive the unemployment rate below the 9 per cent mark in 2000 and 2001.

With the economy at full speed, Quebec consumers are not only finding jobs, often full-time positions, but they are also showing a higher level of confidence. Improving fortunes are translating into greater spending for big-ticket items such as homes. All these factors will support strong housing demand.

Quebec Starts



Source: CMHC. 2000-2001 forecast.

In Detail

Single Starts: Single starts will continue to grow. In 2001, they will hit 17,600 units, the highest level since 1994. With the price of new homes almost as appealing as that of existing properties, new houses will attract more second- and third-time buyers wanting a made-to-order home.

Multiple Starts: Multiple housing starts will be maintained over the next two years, thanks, in large part, to the condominium and rental apartment market. Rental demand is being buoyed by low vacancy rates and growth in the population of young adults. In the condominium sector, construction is being stimulated by the vigour of resale activity, especially in **Montréal**.

Resales: Sales will drop moderately over the next two years, following the record number of transactions posted in 1999. However, the level will stay above 45,000 sales per year. It should be noted that the resale sector is now moving towards a seller's market, a turnaround in market conditions.

Prices: The tightening of the housing market is continuing to drive up prices. Price increases will be around 1.5 per cent for both new and existing homes in 2000 and 2001.

Spotlight on AGING

The aging of the population: a reality, but not for tomorrow

The aging of the population will increasingly become a reality, especially as of 2011. The proportion of persons aged 65 years or older, which stood at 12 per cent in 1996, will attain 16 per cent in 2011.

As a result, the need for apartment units, for independent seniors, is certainly present, although relatively modest for the moment. But, this need will be felt to a greater degree after 2006. As well, the need for room-and-board units will be mainly felt in 20 years.

Excerpt from the *Long-Term Outlook, Population and Households, 1996-2011*, CMHC-Quebec.

Contact: Bruno Duhamel (514) 283-4488, bduhamel@cmhc-schl.gc.ca

New Brunswick

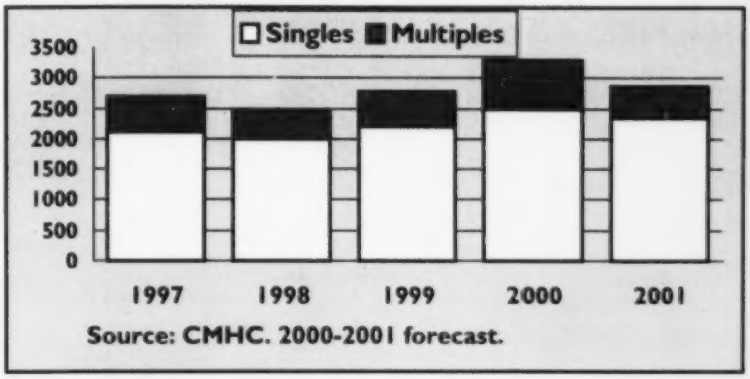
Overview

Demand to shift from existing homes to new construction.

A second consecutive year of economic growth above three per cent is expected to create almost 5,000 new jobs in New Brunswick in 2000, keeping consumers brimming with confidence. This will continue to support strong housing demand throughout the year.

Although economic growth and job creation will moderate from the lofty levels of 1999, the spin-offs from construction mega-projects such as the Irving Refinery expansion and the Moncton-Fredericton Highway Project will have maximum impact on the provincial economy this year and decline thereafter. Nonetheless, redoubled economic diversification efforts across the province should alleviate the inevitable deceleration in growth as these projects wind down.

New Brunswick Starts



Source: CMHC. 2000-2001 forecast.

Sparse resale market inventories and declining rental vacancy rates in larger urban centres will spur strong growth in new home and rental unit construction this year, moderating in 2001 as demand subsides. Total housing starts are expected to increase 19 per cent this year, soaring well beyond the 3,000 mark but returning to more sustainable levels in 2001. Existing home sales are expected to decline from 1999's record level as an increasing number of home buyers opt for new construction to meet their housing needs in light of limited offerings on the resale market.

In Detail

Single Starts: On the heels of a very strong fourth quarter of 1999, single starts will rise 13.6 per cent this year, as a growing number of potential home buyers are drawn to new construction after being unable to find what they want on the resale market. While urban single starts will account for most of the growth in 2000, rural single starts will also grow modestly. Subsiding demand is expected to dampen single starts in 2001.

Multiple Starts: After jumping more than 25 per cent from 1998 to 1999, multiple-unit construction is expected to grow even more strongly in 2000 as developers seize opportunities in the **Fredericton** and **Moncton** markets. However, starts will tail off sharply in 2001 as the recent surge in new rental supply catches up with demand.

Resales: Two successive years of 4000-plus sales of existing homes have substantially reduced resale market inventory, especially in larger markets. Consequently, sales activity is expected to decline by approximately 2 per cent this year and again in 2001.

Prices: Tightening market conditions and sustained housing demand will continue to produce modest price growth over the next two years, albeit at an abated and decelerating pace compared to the 2.5 per cent posted in 1999.

Spotlight on EMPLOYMENT

Diversification efforts will pay dividends

The New Brunswick economy is expected to create almost 5,000 new jobs this year in addition to the more than 10,000 created in 1999. While much of this employment can be attributed to construction mega-projects and recovering resource industries, a growing share of new jobs are in the information technology and telecommunications industries.

Job creation in these sectors will undoubtedly pay dividends in the future by easing the negative economic impacts of the impending "mega-project wind downs" that have resulted in volatility and uncertainty in the provincial economy in the past.

Contact: David McCulloch (902) 426-4686, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Nova Scotia

Overview

Housing markets to slow from hectic pace set in 1999 as Sable gas is now ashore.

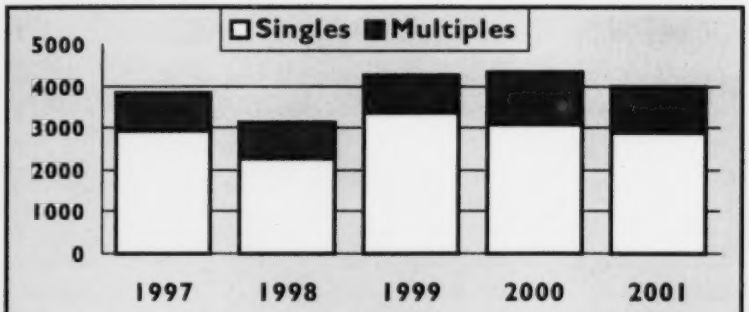
Slower economic growth combined with increased inflationary pressures and softening consumer confidence will result in fewer resales and single starts in Nova Scotia this year. Resales will retreat from the record high seen in 1999. With demand for new single-detached homes softening, the labour and materials shortages seen in 1999 will not be repeated this year.

In contrast, multiple-family developers will be more active in 2000. Pushing multiple-family activity to higher levels will be the re-emergence of the condominium market.

Industry players will remain active for the next 18 to 20 months as the distribution phase of Sable gas and further offshore exploration temper the effects of a slower economy. Favourable migration flows led by the growing oil and gas industry will also promote continued healthy housing markets as professionals and executives arrive in Nova Scotia. This influx combined with low rental vacancies and limited resale listings will contribute to steady demand for newly built homes.

Halifax will remain the growth leader for some time to come. Continued job growth and strong migration flows will support a healthy housing market for the next 1 to 2 years. Retirement properties in rural Nova Scotia will also see good growth over the outlook period. Conversely, activity in centres like **New Glasgow** and **Truro** will slow as a result of Sable, while **Cape Breton** will remain weak due to a chronically weak economy.

Nova Scotia Starts



Source: CMHC. 2000-2001 forecast.

In Detail

Single Starts: Single starts will retreat from the 5-year high set in 1999. A slower resale market along with reduced economic and job growth will leave fewer buyers in search of newly built homes. Notwithstanding the drop in activity, builders can expect to see the less price-sensitive move-up buyer continue to drive demand for larger homes throughout much of the year.

Multiple Starts: Low vacancy rates, rising rents, and a growing move-down market will push multiple-family starts to a 5-year high this year. Spacious rental units in prime locations, centered on **Halifax**, will be competing for the attention of a growing senior and empty-nester market. Adding to the strength in multi-family construction will be increased condominium development offering the move-down market an alternative to high-end rental accommodation.

Resales: Reduced affordability and limited listings will keep resales from reaching the record high set in 1999. Still, with 8,300 sales forecast for this year, Nova Scotia real estate agents will remain active.

Prices: Prices, which broke through $100,000 last year, will show modest growth. A limited number of listings and active move-up buyers will push prices up this year and next.

Spotlight on MIGRATION

Migrants help push housing demand up

With housing demand so strong in 1999, those in the industry wondered where all the people were coming from. A closer look at migration data gives us some of the answers.

International migrants drive Nova Scotia's net migration. Families coming from the U.S. and Europe often look at Nova Scotia for its very affordable land. Within Canada, migrants coming from Newfoundland and New Brunswick help offset outflows to Ontario and Alberta. With stong migration flows in 1999, it should come as no surprise to see active housing markets.

Contact: Todd Selby (902) 426-8465, tselby@cmhc-schl.gc.ca

P.E.I.

Overview

Bridging tradition and technology

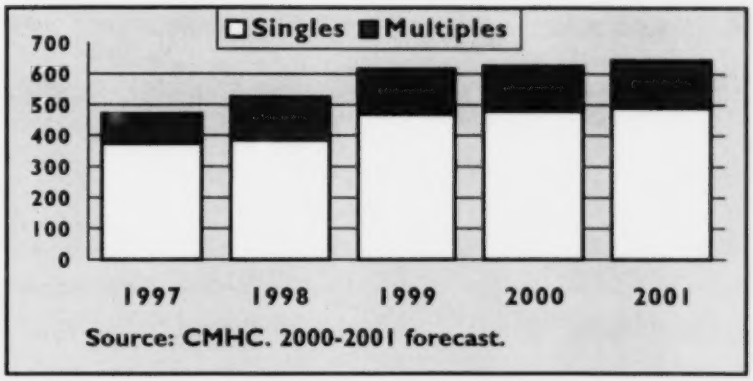
The Island's economy will continue to post annual growth above 2 per cent through 2001. Most of the traditional sectors are expected to do well, but the positive economic prospects for Prince Edward Island will be driven mainly by rapid expansion of its non-traditional industries.

All recent job-creation announcements in Prince Edward Island were directly related to high-tech industries. Several communication and technology companies located in the West Royalty industrial park in **Charlottetown** are planning to expand in the near future.

The aerospace sector in Slemon Park did particularly well over the last few months. Strong employment growth in that industry is having a positive impact on the **Summerside** housing market, where new home construction increased significantly in 1999. Single and multiple starts both rose. Despite an increase in new rental accommodation, the vacancy rate in **Summerside** dropped to 5.5 per cent from 8.8 per cent a year earlier.

A strong North American economy combined with the relatively low level of the Canadian dollar and improved accessibility to the Island thanks to the fixed link are helping to create a new climate for investment. These positive factors will raise housing starts in 2000 and 2001.

P.E.I. Starts



Source: CMHC. 2000-2001 forecast.

In Detail

Single Starts: Last year, single starts reached the highest level since 1991. An aging population combined with strong consumer confidence and attractive mortgage rates will continue to stimulate the demand for single-detached homes. Starts are expected to increase over the next two years.

Multiple Starts: The trend towards multiple-unit starts targeted to seniors and empty-nesters is expected to pick up over the forecast period. Multiple starts will increase this year and in 2001.

Resales: MLS sales will remain strong but will be unlikely to match the 1999 record level given fewer listings at affordable prices in the **Charlottetown** area. Sales are expected to drop this year and next year, but will remain at healthy levels.

Prices: In the face of plentiful listings, average resale prices in the **Summerside** area have declined by more than $10,000 over the last two years. However, this weakness will not be enough to outweigh rising prices in the larger **Charlottetown** market. For the province as a whole, modest price increases are expected this year and next year.

Spotlight on MIGRATION

In-migration expected in the long term

PEI's determination to build on its strengths and its traditional industries, while at the same time positioning itself to take advantage of the new economy, is expected to stimulate in-migration in the long term.

The Island's increasing popularity as a retirement destination will continue to attract older people, while the transition to the new economy combined with a broader range of programs for students should motivate more young people to stay on the Island.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Newfoundland

Overview

Economic expansion will keep consumers in a good mood and stimulate housing demand.

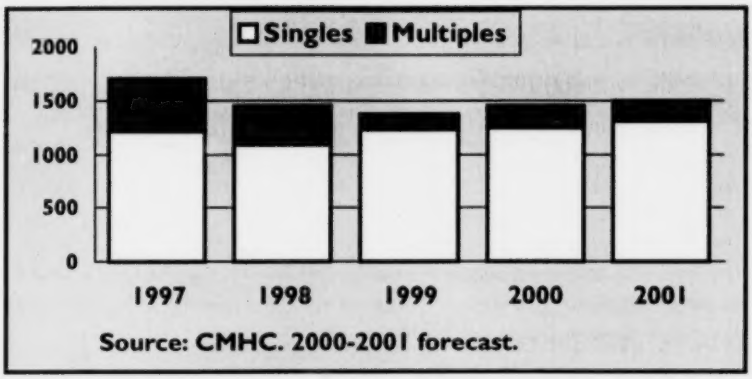
Highlighted by ongoing expansion within the offshore oil industry, the provincial economy will remain one of the strongest in the country over the next few years. Economic growth will also be enhanced by improved markets for some commodities and further gains in employment and personal incomes. These conditions will continue to fuel retail trade and other service-related industries. Over the longer term, the economy will be bolstered by the start-up of the Whiterose oil development and the massive Labrador Hydro Project.

Net migration will continue to benefit from strong labour markets as local job opportunities keep people from leaving and prompt others to return home. Wage growth, further enhanced by tax relief initiatives, will keep consumers in a good mood and continue to stimulate housing demand.

Not all regions of the province will reap the same benefits from the prolonged economic upturn. Adjustment pressures in rural economies as a result of restructuring in the fishery will continue to suppress housing demand in outlying communities.

The **St. John's** region, as the hub of oil development activity, will continue to dominate the provincial housing landscape over the next few years with all segments of its housing market poised to grow.

Newfoundland Starts



Source: CMHC. 2000-2001 forecast.

In Detail

Single Starts: Demand spillover from the existing homes market, where supplies of good-quality units are becoming more scarce, will be a major contributor to anticipated growth in single-detached starts this year and next. Income growth coupled with a steady stream of move-up buyers will also stimulate the singles market.

Multiple Starts: With oversupply in provincial rental markets expected to persist, investment in multiples will remain heavily concentrated in the ownership market. Conversion of vacant rental, commercial, and institutional space to condominiums will remain a drag on multiple-unit starts. Demand from seniors for an assortment of low-maintenance and affordable housing will generate some investment in both rental and condominium units.

Resales: A strong labour market and high consumer confidence will keep MLS sales on a record-setting pace this year. Further growth in the oil and high-tech industries will ensure an expanding pool of highly paid professionals and maintain demand for home ownership. The move-up market will also benefit from the increased wealth of aging boomers.

Prices: An active move-up market combined with dwindling supplies will propel the average MLS price to record levels.

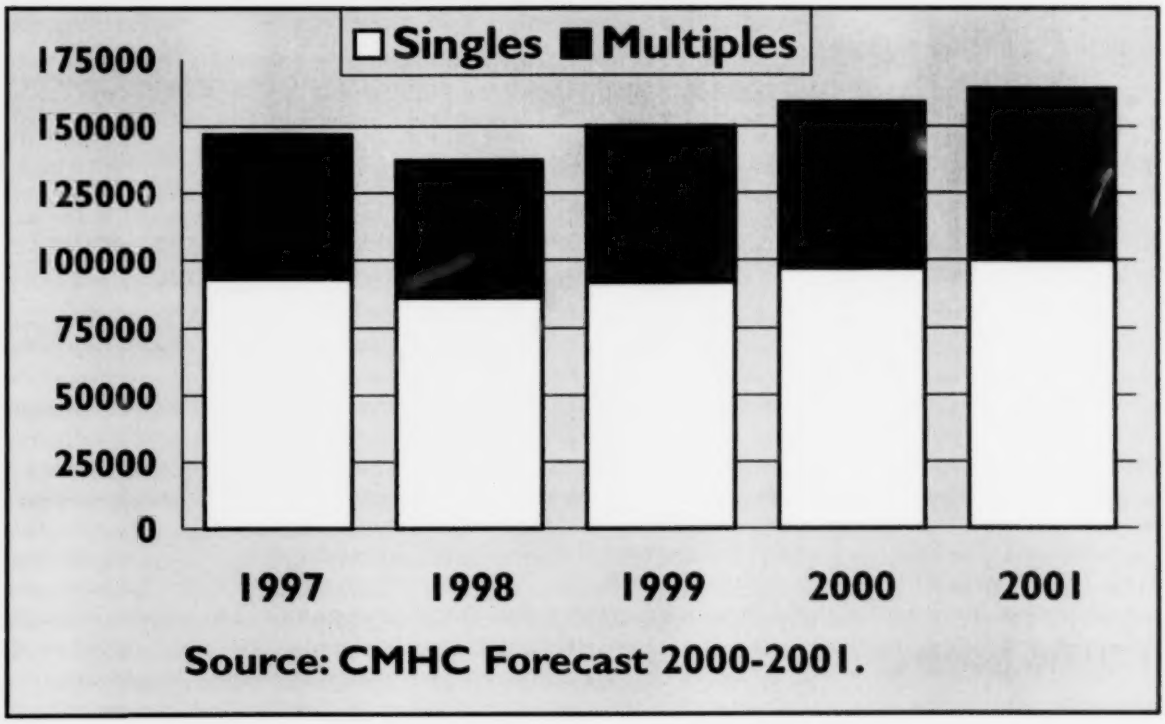
Spotlight on the ST. JOHN'S RENTAL MARKET

After hovering in double digits for the past three years, the apartment vacancy rate in the St. John's region recorded a big improvement in 1999. Healthy employment growth in service-based industries, increased student enrollments, and in-migration associated with the expanding oil and high-tech industries all stimulated rental demand. Fewer starts of rental units and conversion of vacant rental space to condos also helped to lower vacancy rates.

October's vacancy rate of 9.2 per cent was down significantly from 15.4 per cent a year earlier. In fact, the St. John's rental market posted the largest improvement of any major centre in the country. As the economy continues to expand and migration flows improve, vacancy rates are expected to edge down further in coming years.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Canada Starts



Total Housing Starts
(units and annual per cent change)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (F)	2001 (F)
NFLD	1712	2034	1696	1450	1371	1450	1500
%	(23.7)	18.8	(16.6)	(14.5)	(5.4)	5.8	3.4
PEI	422	554	470	524	616	625	645
%	(36.9)	31.3	(15.2)	11.5	17.6	1.5	3.2
NS	4168	4059	3813	3137	4250	4350	4000
%	(12.2)	(2.6)	(6.1)	(17.7)	35.5	2.4	(8.0)
NB	2300	2722	2702	2447	2776	3300	2850
%	(28.2)	18.3	(0.7)	(9.4)	13.4	18.9	(13.6)
QUE	21885	23220	25896	23138	25742	26748	27517
%	(35.9)	6.1	11.5	(10.7)	11.3	3.9	2.9
ONT	35818	43062	54072	53830	67235	74000	77000
%	(23.2)	20.2	25.6	(0.4)	24.9	10.1	4.1
MAN	1963	2318	2612	2895	3133	2845	2845
%	(38.6)	18.1	12.7	10.8	8.2	(9.2)	0.0
SASK	1702	2438	2757	2965	3089	2950	3000
%	(18.9)	43.2	13.1	7.5	4.2	(4.5)	1.7
ALTA	13906	16665	23671	27122	25447	25125	26000
%	(21.4)	19.8	42.0	14.6	(6.2)	(1.3)	3.5
BC	27057	27641	29351	19931	16309	17500	19000
%	(31.3)	2.2	6.2	(32.1)	(18.2)	7.3	8.6
CAN	110933	124713	147040	137439	149968	*158900	*164400
%	(28.0)	12.4	17.9	(6.5)	9.1	6.0	3.5

Source: CMHC Forecast 2000-2001.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Single-detached Starts
(units and annual per cent change)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (F)	2001 (F)
NFLD	1165	1395	1220	1086	1233	1250	1300
%	(19.9)	19.7	(12.5)	(11.0)	13.5	1.4	4.0
PEI	364	430	374	387	472	480	490
%	(19.8)	18.1	(13.0)	3.5	22.0	1.7	2.1
NS	3040	3278	2939	2257	3345	3100	2900
%	(9.5)	7.8	(10.3)	(23.2)	48.2	(7.3)	(6.5)
NB	1722	2173	2125	1989	2201	2500	2350
%	(32.4)	26.2	(2.2)	(6.4)	10.7	13.6	(6.0)
QUE	13428	14818	16073	14685	15798	16773	17608
%	(27.1)	10.4	8.5	(8.6)	7.6	6.2	5.0
ONT	20124	27019	35401	32737	39421	42000	44000
%	(33.0)	34.3	31.0	(7.5)	20.4	6.5	4.8
MAN	1564	1875	2019	2368	2231	2180	2200
%	(35.9)	19.9	7.7	17.3	(5.8)	(2.3)	0.9
SASK	1341	1612	1954	2154	2070	2000	2000
%	(13.0)	20.2	21.2	10.2	(3.9)	(3.4)	0.0
ALTA	10096	12949	18170	20077	16688	17675	18125
%	(20.3)	28.3	40.3	10.5	(16.9)	5.9	2.5
BC	11581	12447	12911	8691	8731	9000	9500
%	(30.2)	7.5	3.7	(32.7)	0.5	3.1	5.6
CAN	64425	77996	93186	86431	92190	*97000	*100500
%	(28.0)	21.1	19.5	(7.2)	6.7	5.2	3.6

Source: CMHC Forecast 2000-2001.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Starts
(units and annual per cent change)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (F)	2001 (F)
NFLD	547	639	476	364	138	200	200
%	(30.6)	16.8	(25.5)	(23.5)	(62.1)	44.9	0.0
PEI	58	124	96	137	144	145	155
%	(73.0)	113.8	(22.6)	42.7	5.1	0.7	6.9
NS	1128	781	874	880	905	1250	1100
%	(18.8)	(30.8)	11.9	0.7	2.8	38.1	(12.0)
NB	578	549	577	458	575	800	500
%	(11.9)	(5.0)	5.1	(20.6)	25.5	39.1	(37.5)
QUE	8457	8402	9823	8453	9944	9975	9909
%	(46.3)	(0.7)	16.9	(13.9)	17.6	0.3	(0.7)
ONT	15694	16043	18671	21093	27814	32000	33000
%	(5.5)	2.2	16.4	13.0	31.9	15.0	3.1
MAN	399	443	593	527	902	665	645
%	(47.2)	11.0	33.9	(11.1)	71.2	(26.3)	(3.0)
SASK	361	826	803	811	1019	950	1000
%	(35.1)	128.8	(2.8)	1.0	25.6	(6.8)	5.3
ALTA	3810	3716	5501	7045	8759	7450	7875
%	(24.1)	(2.5)	48.0	28.1	24.3	(14.9)	5.7
BC	15476	15194	16440	11240	7578	8500	9500
%	(32.2)	(1.8)	8.2	(31.6)	(32.6)	12.2	11.8
CAN	46508	46717	53854	51008	57778	*61900	*63900
%	(27.9)	0.4	15.3	(5.3)	13.3	7.1	3.2

Source: CMHC Forecast 2000-2001.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Housing Starts by Type

		1995	1996	1997	1998	1999	2000 (F)	2001 (F)
NF	Semi-detached	72	141	158	163	50	60	70
	Row	40	40	18	20	9	40	40
	Apartment	435	458	300	181	79	100	90
	Total	547	639	476	364	138	200	200
PEI	Semi-detached	20	10	12	28	32	30	35
	Row	18	68	43	10	31	30	25
	Apartment	20	46	41	99	81	85	95
	Total	58	124	96	137	144	145	155
NS	Semi-detached	417	447	303	290	218	175	200
	Row	72	59	58	89	29	30	25
	Apartment	639	275	513	501	658	1045	875
	Total	1128	781	874	880	905	1250	1100
NB	Semi-detached	127	138	106	106	134	150	120
	Row	51	92	132	89	94	110	80
	Apartment	400	319	339	263	347	540	300
	Total	578	549	577	458	575	800	500
QC	Semi-detached	2264	2384	2767	1930	1586	1572	1472
	Row	1046	1094	1433	1074	1184	1187	1190
	Apartment	5147	4924	5623	5449	7174	7216	7247
	Total	8457	8402	9823	8453	9944	9975	9909
ON	Semi-detached	2306	3348	4299	4575	6445	8700	7900
	Row	6175	8124	9964	10073	10425	10800	11750
	Apartment	7213	4571	4408	6445	10944	12500	13350
	Total	15694	16043	18671	21093	27814	32000	33000
MAN	Semi-detached	45	126	143	131	90	120	115
	Row	121	113	96	81	151	125	100
	Apartment	233	204	354	315	661	420	430
	Total	399	443	593	527	902	665	645
SK	Semi-detached	86	134	160	174	155	150	200
	Row	60	193	352	222	104	200	200
	Apartment	215	499	291	415	760	600	600
	Total	361	826	803	811	1019	950	1000
ALB	Semi-detached	592	1049	1458	1428	1570	1625	1675
	Row	1340	1203	1691	1512	1424	1225	1320
	Apartment	1878	1464	2352	4105	5765	4600	4880
	Total	3810	3716	5501	7045	8759	7450	7875
B.C.	Semi-detached	1607	1528	1979	1218	816	900	1000
	Row	2964	3364	3469	2117	1444	2100	2300
	Apartment	10905	10302	10992	7905	5318	5500	6200
	Total	15476	15194	16440	11240	7578	8500	9500
CAN	Semi-detached	7536	9305	11385	10043	11096	*13500	*12800
	Row	11887	14350	17256	15287	14895	*15800	*17000
	Apartment	27085	23062	25213	25678	31787	*32600	*34100
	Total	46508	46717	53854	51008	57778	*61900	*63900

Source: CMHC 2000-2001 Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Housing Starts by Area and Tenure

		Centres 10,000 population and over							
		Rental/Co-op		Total			Total	Other	All Areas
		Private	Assisted	Rental	Condo	Other*	10,000+	Areas	Total
NFLD	1999	6	0	6	0	117	123	15	138
	2000	50	0	50	40	100	190	10	200
	2001	50	0	50	40	100	190	10	200
PEI	1999	94	0	94	0	30	124	20	144
	2000	85	0	85	0	35	120	25	145
	2001	95	0	95	0	35	130	25	155
NS	1999	571	0	571	0	164	735	170	905
	2000	655	0	655	250	200	1105	145	1250
	2001	615	0	615	150	225	990	110	1100
NB	1999	284	0	284	58	185	527	48	575
	2000	565	0	565	75	125	765	35	800
	2001	270	0	270	50	140	460	40	500
QUE	1999	3444	0	3444	3456	1838	8738	1206	9944
	2000	3599	0	3599	3612	1921	9132	843	9975
	2001	3576	0	3576	3588	1908	9072	837	9909
ONT	1999	1313	0	1313	13184	13190	27687	127	27814
	2000	3900	0	3900	13300	14550	31750	250	32000
	2001	4200	0	4200	14500	14000	32700	300	33000
MAN	1999	455	0	455	301	8	764	138	902
	2000	185	0	185	345	10	540	125	665
	2001	195	0	195	340	0	535	110	645
SASK	1999	80	0	80	633	121	834	185	1019
	2000	50	0	50	720	100	870	80	950
	2001	75	0	75	750	100	925	75	1000
ALTA	1999	1264	0	1264	5439	748	7451	1308	8759
	2000	800	0	800	4550	900	6250	1200	7450
	2001	800	0	800	4925	950	6675	1200	7875
BC	1999	1038	537	1575	5034	692	7301	277	7578
	2000	1200	800	2000	5400	700	8100	400	8500
	2001	1200	800	2000	6100	900	9000	500	9500
CAN	1999	8549	537	9086	28105	17093	54284	3494	57778
	2000	11089	800	11889	28292	18641	58822	3113	**61900
	2001	11076	800	11876	30443	18358	60677	3207	**63900

Source: CMHC 2000-2001 Forecast.
* Includes homeowner and unclassified units.
** Total does not add due to rounding.

MLS Total Residential Sales
(units and annual per cent change)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (F)	2001 (F)
NFLD	1655	2005	2170	2288	2437	2550	2550
%	(11.6)	21.1	8.2	5.4	6.5	4.6	0.0
PEI	476	750	806	1125	1184	1150	1100
%	(20.5)	57.6	7.5	39.6	5.2	(2.9)	(4.3)
NS	7019	8372	7567	8052	8827	8300	8000
%	(1.7)	19.3	(9.6)	6.4	9.6	(6.0)	(3.6)
NB	3496	4023	3941	4080	4338	4250	4150
%	4.7	15.1	(2.0)	3.5	6.3	(2.0)	(2.4)
QUE	29776	39135	43463	45192	49792	46680	46590
%	(11.2)	31.4	11.1	4.0	10.2	(6.3)	(0.2)
ONT	104993	137921	140608	138463	148660	151000	156000
%	(8.8)	31.4	1.9	(1.5)	7.4	1.6	3.3
MAN	9749	10965	11180	10762	11111	11200	11250
%	(9.9)	12.5	2.0	(3.7)	3.2	0.8	0.4
SASK	7349	8689	8346	8068	8053	7600	7500
%	(1.5)	18.2	(3.9)	(3.3)	(0.2)	(5.6)	(1.3)
ALTA	29098	37485	43693	43383	42684	43200	44100
%	(10.5)	28.8	16.6	(0.7)	(1.6)	1.2	2.1
BC	58082	72182	68182	52910	58084	59800	62000
%	(22.8)	24.3	(5.5)	(22.4)	9.8	3.0	3.7
CAN	251693	321527	329956	314323	335170	*335700	*343200
%	(12.5)	27.7	2.6	(4.7)	6.6	0.2	2.2

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.,
CMHC Forecast 2000-2001.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

MLS Average Residential Price
(dollars and annual per cent change)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (F)	2001 (F)
NFLD	89525	93661	92226	91514	94359	97500	99000
%	(2.4)	4.6	(1.5)	(0.8)	3.1	3.3	1.5
PEI	73803	83922	86403	79577	82139	83000	84000
%	(6.3)	13.7	3.0	(7.9)	3.2	1.0	1.2
NS	89788	93444	96693	97015	102628	104000	106000
%	(1.4)	4.1	3.5	0.3	5.8	1.3	1.9
NB	83993	84198	87204	86648	88843	90250	90500
%	(0.2)	0.2	3.6	(0.6)	2.5	1.6	0.3
QUE	98685	98435	101715	103947	107501	109100	110500
%	(3.4)	(0.3)	3.3	2.2	3.4	1.5	1.3
ONT	154606	155662	164382	167115	174048	185000	193000
%	(3.5)	0.7	5.6	1.7	4.1	6.3	4.3
MAN	81897	85318	85404	86419	84525	86607	87111
%	(2.2)	4.2	0.1	1.2	(2.2)	2.5	0.6
SASK	73796	77478	83978	87577	91396	95500	99500
%	1.5	5.0	8.4	4.3	4.4	4.5	4.2
ALTA	114772	117673	124865	132905	139621	145500	150600
%	(2.2)	2.5	6.1	6.4	5.1	4.2	3.5
BC	221860	218687	220512	212045	215283	210000	215000
%	(3.3)	(1.4)	0.8	(3.8)	1.5	(2.5)	2.4
CAN	150360	150837	154644	152366	158082	*164300	*170500
%	(5.0)	0.3	2.5	(1.5)	3.8	3.9	3.8

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.,
CMHC Forecast 2000-2001.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Employment (annual per cent change)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (F)	2001 (F)
NFLD	1.1	(3.7)	1.2	2.6	5.5	1.5	1.4
PEI	3.3	2.9	0.5	1.9	1.5	1.5	1.3
NS	1.0	0.2	1.6	3.8	2.4	1.2	1.5
NB	3.2	(1.2)	1.5	2.3	3.3	1.5	1.0
QUE	1.5	(0.1)	1.6	2.7	2.3	2.0	1.7
ONT	1.8	1.0	2.6	3.3	3.6	3.4	3.3
MAN	1.9	(0.1)	1.3	1.9	0.8	0.7	0.7
SASK	0.8	(0.4)	2.7	1.3	0.6	1.3	1.3
ALTA	2.8	2.9	3.5	3.9	2.5	3.1	2.7
BC	2.2	1.6	2.6	0.1	1.9	1.7	2.1
CAN	1.9	0.8	2.3	2.7	2.8	2.5	2.4

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2000-2001.
(F) Forecast.

Unemployment Rate (per cent)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (F)	2001 (F)
NFLD	18.0	19.3	18.6	18.0	16.9	16.7	16.5
PEI	15.0	14.8	15.4	13.9	14.4	14.2	14.1
NS	12.1	12.3	12.1	10.5	9.6	9.5	9.6
NB	11.2	11.6	12.7	12.2	10.2	9.7	9.3
QUE	11.4	11.9	11.4	10.3	9.3	8.6	8.5
ONT	8.7	9.0	8.4	7.2	6.3	5.3	4.9
MAN	7.2	7.2	6.5	5.5	5.6	5.5	5.4
SASK	6.6	6.6	5.9	5.8	6.1	5.9	5.7
ALTA	7.8	6.9	5.8	5.6	5.7	5.2	5.2
BC	8.4	8.7	8.4	8.8	8.3	8.5	8.3
CAN	9.4	9.6	9.1	8.3	7.6	6.9	6.7

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2000-2001.
(F) Forecast.

Real Gross Domestic Product (annual per cent change)

	1995	1996	1997	1998	1999 (E)	2000 (F)	2001 (F)
NFLD	2.2	(3.3)	1.5	6.2	5.0	5.0	5.5
PEI	5.5	1.4	0.5	1.0	2.7	2.2	2.3
NS	1.8	0.1	2.8	2.9	3.5	2.5	2.4
NB	2.9	1 7	0.7	2.3	3.7	3.0	1.8
QUE	1.9	1.4	3.3	2.6	3.2	3.0	2.5
ONT	3.7	1.6	4.4	4.3	5.0	4.6	4.4
MAN	0.6	2.1	3.7	3.3	2.2	2.5	2.5
SASK	1.4	2.5	5.1	1.3	2.0	2.5	2.5
ALTA	3.0	2.2	7.3	1.8	2.5	4.3	3.6
BC	2.2	2.5	1.7	0.2	1.5	2.0	1.5
CAN	2.8	1.7	4.0	3.1	3.6	3.7	3.3

Source: Statistics Canada, CMHC Estimate 1999, CMHC Forecast 2000-2001.
(E) Estimate. (F) Forecast.

Total Net Migration* (persons)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (F)	2001 (F)
NFLD	-6886	-7934	-8410	-7753	-2148	-3500	-4100
PEI	558	595	-232	49	926	540	535
NS	1257	1599	532	307	3123	1600	1400
NB	-844	-620	-1220	-2163	1350	225	-500
QUE	18279	5422	-2247	-210	4324	2502	2134
ONT	93096	84158	93348	70502	96648	115500	121300
MAN	-1216	-1476	-4174	-1355	1846	-1150	-1150
SASK	-1595	-588	-1469	500	-4541	-2800	-1800
ALTA	15582	24722	40644	48849	22961	22500	16000
BC	69005	67505	44631	7355	20418	34900	41000
CAN**	187236	173383	161403	116081	144907	170317	174819

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2000-2001.
(F) Forecast.
* Sum of interprovincial migration, international migration, and non-permanent residents.
** Excludes Yukon, Northwest Territories, and Nunavut.

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index, annual % chg.	MLS sales	MLS single-detached average price		Rental vacancy rate structures of 3 units +
Victoria	1998	964	520	(5.6)	4603	246014		3.8
	1999	1340	531	(5.0)	4670	246000		3.6
	2000(F)	1065	570	(4.0)	5020	251000		3.4
Vancouver	1998	11878	3373	(5.0)	19041	357029		2.7
	1999	8677	3568	(4.0)	22400	352800		2.7
	2000(F)	9300	4100	(3.5)	23950	370000		2.5
Edmonton	1998	5947	4080	3.4	13726	128290	A	1.9
	1999	6489	4075	2.0	13594	133442	A	2.2
	2000(F)	6800	4450	2.5	14150	141000	A	2.0
Calgary	1998	12495	9219	7.6	20554	167422		0.6
	1999	10600	6613	4.7	20197	175500		2.8
	2000(F)	9700	7000	3.5	20200	182300		2.3
Saskatoon	1998	1137	692	2.2	2993	103156	A	0.8
	1999	1273	724	1.5	3100	108000	A	0.9
	2000(F)	1250	750	1.5	3200	112000	A	1.0
Regina	1998	537	468	4.2	2868	85029	A	1.7
	1999	573	403	3.5	2700	90000	A	1.4
	2000(F)	600	460	3.5	2800	91500	A	1.5
Winnipeg	1998	1575	1190	0.8	9748	86838	A	4.0
	1999	1772	1204	1.6	9600	88400	A	3.0
	2000(F)	1600	1200	1.8	9700	89900	A	3.0
Thunder Bay	1998	224	161	(2.3)	1311	110099	A	9.3
	1999	232	192	(1.0)	1301	112316	A	7.5
	2000(F)	332	220	(0.5)	1340	114000	A	6.5
Sudbury	1998	165	161	(2.3)	1693	109621	A	9.4
	1999	199	131	(1.0)	1744	105093	A	11.1
	2000(F)	160	150	(0.5)	1580	106400	A	12.0
Windsor	1998	1938	1355	0.3	5016	130497		4.3
	1999	2387	1761	0.6	5100	135000		2.7
	2000(F)	2509	1825	2.0	5200	138524		2.5
London	1998	2027	1309	0.4	6416	129706		4.5
	1999	1773	1344	0.9	6720	131899		3.5
	2000(F)	2085	1350	2.0	6450	134750		3.4
Kitchener	1998	2549	1759	2.1	4365	143104	A	1.5
	1999	2821	2002	1.9	4695	146495	A	1.0
	2000(F)	3320	2150	2.8	4550	154000	A	0.9
St. Catharines-Niagara	1998	1319	996	3.1	5815	122440		4.6
	1999	1485	1026	2.5	5947	125540		3.2
	2000(F)	1500	1075	4.0	6050	129900		2.9
Hamilton	1998	3627	1736	3.2	10017	153628	A	3.2
	1999	3923	1906	1.1	10543	158164	A	1.9
	2000(F)	3605	1850	2.7	10800	162750	A	1.7
Toronto	1998	25910	12696	3.2	55344	216814	A	0.8
	1999	34904	15535	1.8	58957	228372	A	0.9
	2000(F)	37000	16500	3.6	62000	245000	A	1.0

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index annual % chg.	MLS sales	MLS single-detached average price		Rental vacancy rate Structures of 3 units +
Oshawa	1998	1759	1400	n.a.	4237	150994		2.0
	1999	2463	2150	n.a.	4400	156000		1.7
	2000(F)	2610	2250	n.a.	4650	163000		1.5
Ottawa	1998	3615	2248	0.7	9547	143953	C	2.1
	1999	4447	2837	2.6	11150	149300	C	0.7
	2000(F)	5150	3250	2.7	12800	157430	C	0.9
Hull	1998	1244	687	n.a.	2306	95514	S	6.7
	1999	1185	640	n.a.	2630	95875	S	4.4
	2000(F)	1210	670	n.a.	2855	97450	S	3.6
Montréal	1998	10293	5657	0.4	25254	122442	A	4.7
	1999	12366	6522	2.1	28200	125000	A	3.0
	2000(F)	13000	7000	3.0	28200	130000	A	3.0
Trois-Rivières	1998	599	233	n.a.	757	77400		8.5
	1999	380	205	n.a.	850	77200		7.9
	2000(F)	450	200	n.a.	805	78000		9.0
Sherbrooke	1998	590	329	n.a.	1044	91400	A	7.3
	1999	645	305	n.a.	960	90000	A	7.6
	2000(F)	700	350	n.a.	1100	92000	A	7.0
Québec	1998	1845	1108	0.6	5112	85836		5.2
	1999	1814	1165	1.7	5470	87550		3.3
	2000(F)	2400	1349	2.5	5700	89600		2.8
Chicoutimi-Jonquière	1998	502	331	n.a.	652	79363	T	4.8
	1999	305	243	n.a.	760	83500	S	4.9
	2000(F)	400	310	n.a.	810	86500	S	5.3
Saint John	1998	278	216	(2.3)	1353	87087	A	7.3
	1999	296	255	0.4	1530	88836	A	5.2
	2000(F)	385	325	1.5	1575	90200	A	5
Halifax	1998	1739	1125	0.8	5129	114024	A	5.5
	1999	2356	1669	3.2	5853	118522	A	3.6
	2000(F)	2575	1575	1.0	5600	119000	A	5
St. John's	1998	741	475	(1.3)	2131	92560	A	15.4
	1999	807	688	0.3	2298	95500	A	9.2
	2000(F)	900	725	2.0	2425	98000	A	7.5
Charlottetown	1998	247	154	n.a.	534	93968	A	6.1
	1999	321	228	n.a.	500	99000	A	5.0
	2000(F)	330	235	n.a.	470	98500	A	4.8
ALL METRO AREAS	1998	95744	53678	0.9	221566			3.4
	1999	105833	57922	0.9	235869			2.6
	2000(F)	110936	61889	1.9	243980			2.6

Notes:

A: Average MLS price for all dwelling types

S: Singles and semi-detached units

T: Data from Teela

C: Single-family units less condo units

Source: CMHC, Canadian Real Estate Association, Local real estate boards, Statistics Canada, CMHC Forecast 2000.
n.a.: data not available

Major Housing Indicators
Seasonally Adjusted Annual Rates
(levels and quarterly per cent change)

	98:Q2	98:Q3	98:Q4	99:Q1	99:Q2	99:Q3	99:Q4	00:Q1
New housing								
Building permits, units, thousands	147.2	147.1	148.3	157.4	153.2	158.3	168.6	..
%	(2.6)	(0.1)	0.8	6.2	(2.7)	3.4	6.5	..
Housing starts, total, thousands	136.5	130.8	137.7	145.9	147.3	147.2	157.0	162.7
%	(7.6)	(4.2)	5.3	6.0	1.0	(0.1)	6.7	3.6
Housing starts, singles, thousands	86.2	83.0	88.0	87.2	91.5	92.7	95.8	101.9
%	(6.1)	(3.7)	6.0	(0.9)	4.9	1.3	3.3	6.4
Housing starts, multiples, thousands	50.3	47.8	49.7	58.7	55.8	54.5	61.2	60.8
%	(10.2)	(5.0)	4.0	18.1	(4.9)	(2.3)	12.3	(0.7)
Housing completions, total, thousands	136.6	129.1	129.7	151.0	128.7	140.0	145.6	..
%	(5.3)	(5.5)	0.5	16.4	(14.8)	8.8	4.0	..
New house price index, 1992=100	100.0	100.2	100.2	100.3	100.6	101.1	101.8	..
%	0.2	0.2	0.0	0.1	0.3	0.5	0.7	..
Existing housing								
MLS resales, units, thousands	322.7	323.4	308.9	318.6	352.9	346.7	322.7	..
%	8.0	0.2	(4.5)	3.1	10.8	(1.8)	(6.9)	..
MLS average resale price, $C thousands	151.6	150.8	154.1	154.6	157.2	158.7	161.7	..
%	(0.5)	(0.5)	2.2	0.3	1.7	1.0	1.9	..
Mortgage market								
Mortgages outstanding, $C billions	386.2	391.6	397.4	402.2	408.1	414.7	420.4	..
%	1.2	1.4	1.5	1.2	1.5	1.6	1.4	..
Mortgage approvals, $C billions	73.0	75.2	71.1	79.3	87.3	79.7	66.8	..
%	7.8	3.0	(5.5)	11.5	10.1	(8.7)	(16.2)	..
1-year mortgage rate, per cent*	6.55	6.68	6.37	6.42	6.45	6.97	7.35	7.63
5-year mortgage rate, per cent*	6.95	7.08	6.83	6.92	7.32	7.75	8.25	8.48
Residential investment**								
Total, $1992 billions	42.0	40.9	41.0	42.6	44.2	44.6	45.5	..
%	(0.8)	(2.4)	0.1	4.1	3.7	1.0	1.9	..
New, $1992 billions	21.0	19.8	20.4	21.3	21.9	22.4	23.1	..
%	(3.1)	(5.3)	2.7	4.5	3.0	2.1	3.0	..
Alterations, $1992 billions	13.7	13.4	13.6	14.1	14.4	14.2	14.9	..
%	(1.9)	(1.7)	1.1	4.2	1.8	(1.3)	4.8	..
Transfer costs, $1992 billions	7.4	7.7	7.0	7.2	7.9	8.0	7.6	..
%	8.8	4.3	(8.4)	2.4	9.7	1.9	(6.2)	..
Deflator, 1992=100	108.5	107.9	109.4	110.5	111.4	111.1	111.7	..
%	0.7	(0.5)	1.4	1.0	0.8	(0.3)	0.5	..

Sources: CMHC, Statistics Canada, Bank of Canada, Canadian Real Estate Association.
.. Data not available.
* All indicators are seasonally adjusted, except 1-year and 5-year mortgage rates.
** Residential Investment includes outlays for new permanent housing, conversion costs, cost of alterations and improvements, supplementary costs, and transfer costs.

PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

ÉDITION NATIONALE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Excellentes perspectives pour cette année et à plus long terme

Deuxième trimestre 2000

Aperçu

Mises en chantier:
2000: +6,0 %
2001: +3,5 %

Reventes:
2000: + 0,2 %
2001: + 2,2 %

On s'attend à une progression des **mises en chantier** jusqu'en 2002 (Voir le Rapport spécial), attribuable notamment à la croissance de l'emploi et des revenus, au regain de confiance des consommateurs, à une hausse des flux migratoires et au renchérissement des logements. Ces gains viendront contrecarrer l'effet négatif du relèvement des taux hypothécaires.

Les **ventes de maisons existantes** en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique seront légèrement supérieures au record de 1999, et en 2001 elles le dépasseront de 2,2 %.

Pour 2000 et 2001, on anticipe une hausse du **prix moyen de revente** de près de 4 %, soit une augmentation semblable à celle observée l'an dernier.

Détails en page 3.

3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCE REPÈRES**

5 **RAPPORT SPÉCIAL : PRÉVISIONS À MOYEN TERME**

ARTICLES PROVINCIAUX

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation: votre référence pour la planification de vos affaires.

Les régions À SURVEILLER

Ontario: Après la forte reprise enregistrée dans le secteur de la construction résidentielle en 1999, on s'attend à des gains moins spectaculaires cette année et l'an prochain (Voir page 13).

Colombie Britannique: La cadence de la construction sera maintenue en 2000, mais elle restera en-dessous des niveaux atteints au milieu des années 1990 (Voir page 9).

Nouveau-Brunswick: On prévoit que la construction résidentielle fera un bond de 19 % cette année, principalement en raison des retombées économiques générées par les mégaprojets entrepris dans la province (Voir page 15).

Obtenez votre copie 2 à 3 semaines plus rapidement avec la distribution par courriel! Contactez Ginette Godward à (613) 748-2006 pour les détails.

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel: Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Composez le 1-800-668-2642. À l'extérieur du Canada, le 1-613-748-2003, télécopieur (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : <**www.cmhc-schl.gc.ca**>

Abonnement annuel (4 numéros) 120 $, T.P.S. en sus
Un numéro 30 $, T.P.S. en sus
Précisez le format : papier ou PDF (fichiers PDF envoyés par courriel).

Vous pouvez également commander ou vous abonner à nos publications à l'adresse suivante:
www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/magasin

«Multiple Listing Service (MLS™)» et Service inter-agences (S.I.A.) sont des marques d'accréditation enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2000 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Tous droits réservés.

ISSN 1488-6545

Dates de diffusion PDF

Troisième trimestre 2000 — 17 juillet

Quatrième trimestre 2000 — 17 octobre

Perspectives nationales

En détail

Hausse des mises en chantier, de toutes les catégories en 2000

Cette année, il y aura une augmentation des mises en chantier de logements de toutes les catégories. La construction de maisons jumelées devrait monter en flèche avant de redescendre en 2001. Quant aux autres catégories de logement, la croissance demeurera soutenue cette année et l'an prochain.

La construction de collectifs continue d'aller bon train en N.-É., au N.-B., en Ontario et en C.-B..

Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront de 7,1 % cette année. La construction en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick affichera une progression de près de 40 %. Le taux de croissance en Ontario et en Colombie-Britannique sera aussi à deux chiffres. En 2001, la C.-B. mènera la course; la Saskatchewan et l'Alberta connaîtront en outre un regain d'activité.

Maisons individuelles : hausses les plus fortes dans les grandes provinces

Les mises en chantier de maisons individuelles grimperont de 5,2 % cette année et de 3,6% l'an prochain. Le Québec, l'Ontario, l'Alberta et la Colombie-Britannique enregistreront les gains les plus importants.

Construction de logements locatifs en hausse, stabilité du côté des copropriétés

On prévoit que les mises en chantier de logements locatifs augmenteront d'un tiers environ cette année et qu'elles plafonneront en 2001. C'est en Ontario que seront construites la plupart des nouvelles habitations. Les mises en chantier de copropriétés devraient demeurer stationnaires en 2000 et augmenter l'année suivante, grâce aux gains anticipés en Ontario et en Colombie-Britannique.

Nombre record de reventes

Malgré le ralentissement de la croissance des reventes, celles-ci atteindront quand même des sommets inégalés. Dans certains marchés, la hausse plus modérée des ventes traduit en partie la hausse des taux hypothécaires et la rareté des inscriptions. L'Ontario, l'Alberta et Terre-Neuve afficheront des niveaux records d'activité.

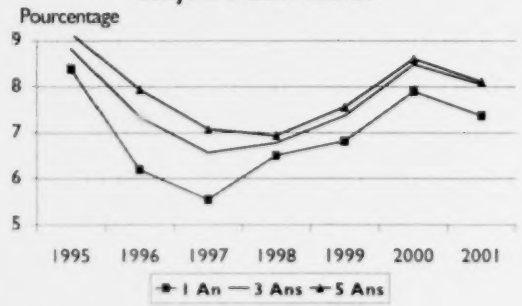
Hausse des prix partout sauf en C.-B. en 2000

Cette année, les prix seront à la hausse dans toutes les provinces, à l'exception de la Colombie-Britannique. On s'attend à ce que l'augmentation des prix en Ontario, en Saskatchewan et en Alberta soit de beaucoup supérieure à l'inflation. En Colombie-Britannique, les prix atteindront un creux cette année et se redresseront en 2001.

Regard sur les TAUX HYPOTHÉCAIRES

Léger relèvement des taux cette année, mais niveaux plus modérés en perspective

Taux hypothécaires en hausse, mais toujours abordables



Sources : Banque du Canada.
Prévisions de la SCHL pour 2000 et 2001.

Les taux hypothécaires ont augmenté au cours de la dernière année. Ils devraient poursuivre leur ascension dans les mois à venir, mais redescendre vers la fin de l'an 2000.

La vigueur de la croissance économique, la crainte d'une poussée inflationniste et la hausse des taux d'intérêt aux États-Unis et en Europe ont entraîné un relèvement des taux hypothécaires au pays. En mars dernier, la Réserve fédérale américaine a haussé son taux directeur pour la cinquième fois consécutive depuis juin. La Banque du Canada lui a emboîté le pas à trois reprises ces derniers mois. On s'attend à ce que la Réserve fédérale procède à de nouvelles hausses dans le but de contenir l'inflation.

Même s'ils augmentent, les taux hypothécaires devraient demeurer en-deçà des niveaux atteints dans les années 1990. Une fois que l'accroissement du taux officiel d'escompte aura permis de ralentir la cadence de l'économie et d'écarter les risques d'inflation, les taux hypothécaires devraient fléchir à leur tour vers la fin de l'année, et continuer de reculer en 2001.

Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

Points positifs

- ✓ ***Robustesse de l'économie***
- ✓ ***Croissance de l'emploi et des revenus***
- ✓ ***Optimisme des consommateurs***

À surveiller

- ✓ ***Hausse des taux hypothécaires cette année***
- ✓ ***Ontario et Alberta : destinations de choix pour les migrants***

L'économie

Le dynamisme de l'activité économique en 1999 a permis de conclure l'année sur une note positive, avec un taux de croissance de 4,6 % au quatrième trimestre et de 4,2 % pour l'ensemble de l'année. Le raffermissement des dépenses de consommation, conjugué à la poursuite de la croissance aux États-Unis et à l'amélioration de l'économie mondiale, laisse entrevoir des perspectives favorables pour les deux prochaines années. On anticipe un rythme de croissance de 3,7 % en 2000, lequel descendra à 3,3 % en 2001 en raison d'une diminution de la demande d'exportations canadiennes provoquée par le ralentissement de l'économie américaine. Jusqu'à présent, il y a peu de signes que le ralentissement économique tant attendu aux États-Unis se concrétisera bientôt. La preuve en est que la balance commerciale canadienne a affiché des gains records en janvier. La vigueur de l'économie américaine continue de favoriser les entreprises de fabrication du centre du Canada. L'Alberta tirera avantage de la montée des cours du pétrole. Quant à la C.-B., elle connaîtra une reprise graduelle, à la faveur du renchérissement des produits de base et de la relance des économies asiatiques.

Taux hypothécaires

Même s'ils resteront bas par rapport aux niveaux atteints dans les années 1990, les taux hypothécaires augmenteront au cours des prochains mois, sous l'impulsion de la forte croissance de l'économie intérieure et de la hausse des taux d'intérêt aux États-Unis et en Europe. Néanmoins, ils devraient chuter plus tard dans l'année. Pour 2000 et 2001, on prévoit que le taux à 1 an variera de 6,75 à 8.25 %, que celui à 3 ans oscillera entre 7,50 et 8,75 % et que celui à 5 ans se situera dans une fourchette de 7,5 à 8,75 %.

Consommateurs

Les consommateurs demeurent optimistes. Leur confiance s'est améliorée au quatrième trimestre de 1999, atteignant un niveau inégalé depuis deux ans. Le marché de l'emploi et l'activité boursière ont vivement progressé et continuent d'afficher de bons résultats depuis le début de l'année. Les ventes au détail ont marqué une pause en janvier, les consommateurs s'étant constitués des réserves en prévision du passage à l'an 2000, mais on s'attend à ce qu'elles demeurent élevées et qu'elles soient, avec les exportations, le principal moteur de l'économie canadienne. L'augmentation des taux hypothécaires n'a toutefois pas entamé la confiance des ménages.

Emploi et revenus

La croissance récente et continue de l'emploi favorisera la construction résidentielle dans les mois à venir. Les données révisées indiquent que 1999 a détrôné 1998, en devenant la meilleure année de la décennie en matière de création d'emplois et plus précisément de postes à temps plein. De même, le rythme de création d'emplois salariés a été supérieur à celui du développement du travail autonome, renversant ainsi la tendance observée dans les années 1990. En 2000 et 2001, l'emploi devrait continuer de croître à une cadence soutenue, quoique moins rapide que celle, exceptionnellement vive, que nous avons connue au cours des deux dernières années.

Les Canadiens devraient avoir plus d'argent dans leurs poches. À la faveur de la bonne tenue de l'économie, des gains au chapitre de l'emploi et d'une nouvelle réduction des impôts, la croissance du revenu disponible s'accélérera en 2000 et 2001.

Migration

En dépit de révisions majeures, les prédictions concernant l'immigration ne semblent pas varier. En 1998, les quotas d'immigration fixés par le gouvernement n'ont pas été atteints. La migration nette au Canada est tombée à 115 000 personnes, comparativement à 160 000 au cours des deux années précédentes. Le flux d'immigrants s'est toutefois intensifié l'an dernier, progressant de près de 10%. On prévoit que l'immigration continuera de remonter en 2000 et 2001, à mesure que les économies asiatiques reprendront de la vigueur et que les nouvelles mesures administratives destinées à atteindre les cibles en matière d'immigration seront mises en oeuvre. L'arrivée de nouveaux immigrants profitera au secteur de la construction des quatre plus grandes provinces du pays.

À l'intérieur du Canada, l'Ontario a devancé l'Alberta au chapitre de la migration interprovinciale durant les 3e et 4e trimestres de 1999. L'Ontario devrait conserver cet avantage dans les mois à venir. Toujours au troisième trimestre de 1999, la Colombie-Britannique a affiché des résultats modestes, au terme d'une période d'exode massif. Étant donné que l'Ontario et l'Alberta exercent une forte attraction sur les chercheurs d'emplois, le flux migratoire vers la C.-B. devrait être faible en 2000 et 2001, comparativement aux mouvements importants observés dans la première moitié des années 1990.

Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Commentaire	Incidence 2000	Incidence 2001
Taux hypothécaires	En légère hausse pour le moment, mais retour à des niveaux plus faibles vers la fin de l'année.		
Emploi	On s'attend à des gains solides, dans la foulée des résultats exceptionnels obtenus en 1998 et 1999.		
Revenus	Ils vont augmenter grâce à la vitalité du marché du travail et aux réductions d'impôt.		
Migration nette	En progression par rapport au creux de 1998.		
Formation des ménages	Elle devrait augmenter sous l'effet de l'amélioration du solde migratoire net et de la croissance de l'emploi et des revenus. Un nombre accru de personnes et de familles auront les moyens d'avoir leur propre logement.		
Confiance des consommateurs	On s'attend à ce qu'elle demeure élevée.		
Prix des maisons	La hausse des prix stimule la construction. Le logement peut s'avérer un investissement plus attrayant pour les consommateurs.		
Logements vacants	La faiblesse des stocks est de bon augure pour les constructeurs.		
Taux d'inoccupation	Les marchés locatifs seront toujours aussi serrés.		
Coûts de construction	La hausse du prix des matériaux de construction devrait être moins forte à mesure que l'économie américaine et le marché du logement commenceront à ralentir.		
Profits	L'augmentation du prix des logements favorisera l'accumulation de profits.		

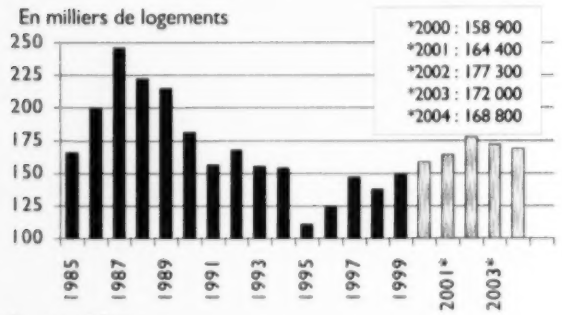
Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Rapport spécial : Prévisions à moyen terme

D'ici 2004, la construction de nouveaux logements profitera pleinement de la conjoncture économique favorable. Un repli graduel est prévu à partir de 2002 sous la pression du ralentissement de l'économie nord-américaine.

Après avoir hésitée en 1998, la construction résidentielle au Canada a bondi de 9,1 % en 1999 et cette vigueur se poursuivra au cours des cinq prochaines années. Le sommet du cycle devrait être atteint en 2002 (177 800 mises en chantier). Le cycle actuel ressemble à celui de la fin des années 1980 mais son amplitude devrait être moins prononcée en raison d'un contexte démographique moins vigoureux.

Mises en chantier totales, Canada

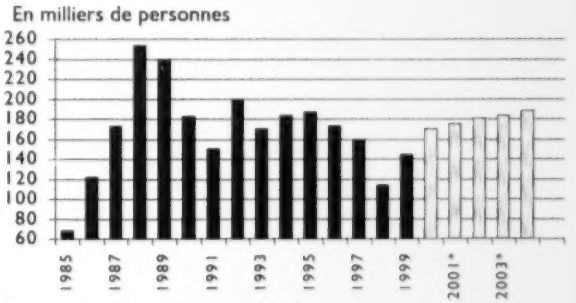


Source : SCHL.
* Prévisions.

Notre scénario de prévision s'appuie sur la poursuite de la croissance économique en Amérique du nord et sur la hausse importante du solde migratoire international. La croissance du PIB canadien devrait rester supérieure à 3,0 % jusqu'en 2003. D'ailleurs, l'économie canadienne n'a pas encore atteint son plein potentiel alors que le taux de participation de la population au marché du travail (65,6 % en 1999) est encore en-deça du niveau enregistré à la fin des années 80 (67,2 % en 1989) et même inférieur à celui enregistré en 1991 (66,5 %). Cette situation, conjuguée à la pénurie de main-d'oeuvre aux États-Unis pourrait amener certaines entreprises américaines à délocaliser leur production vers le Canada, alors que le bassin de travailleurs disponibles y est maintenant passé près de la barre des 10 millions, un niveau considéré comme critique par les autorités monétaires américaines. En conséquence, il a encore place pour une croissance soutenue de la formation de ménages et de la demande de logement au Canada, dans la mesure où le marché du travail reste en expansion grâce à l'amélioration de la conjoncture internationale et à la solidité de la demande nord-américaine.

L'amélioration des conditions économiques en Asie devrait aussi accroître le volume d'immigrants entrant au Canada au cours des prochaines années. L'Ontario et dans une moindre mesure la Colombie Britannique, le Québec et l'Alberta, les principales destinations des migrants internationaux, y verront un puissant stimulant pour leurs marchés du logement. Le solde migratoire international devrait osciller entre 170 000 et 190 000 personnes d'ici 2004, affichant une tendance à la hausse au cours de la période de prévision.

Migration totale nette, Canada



Source : Statistique Canada, SCHL.
* Prévisions.

Confiance, emploi et revenu disponible à la hausse

Les Canadiens ont repris goût à l'immobilier comme en témoigne le niveau record de transactions et les hausses de prix enregistrés l'an dernier sur le marché de la revente. La hausse de l'emploi, notamment celui à temps plein, et du revenu disponible au rythme des allègements fiscaux supportent la formation de ménages. Le redressement des finances publiques fédérales et les surplus budgétaires réalisées ou anticipées dans plusieurs provinces viennent aussi soutenir la confiance des ménages. Dans ce contexte, les prix, motivés par le revenu disponible et la confiance des ménages, devraient afficher une tendance à la hausse d'ici 2002.

La prudence de l'industrie au cours des dernières années fait aussi en sorte ques les inventaires de logements neufs sont bas et que le taux d'inoccupation locatif au pays était de seulement 2,6 % en 1999, le plus faible niveau en 12 ans. Cette rareté vient aussi supporter le potentiel de croissance de la construction domiciliaire.

Bref, tous les facteurs déterminants de la construction résidentielle sont favorables à moyen terme à l'exception peut-être des taux hypothécaires. Ceux-ci subissent des pressions à la hausse alors que la forte croissance de l'économie, le resserrement du marché du travail et la hausse du prix de l'énergie fait craindre une accélération du taux d'inflation.

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

Détails régionaux

La vigueur de la construction résidentielle à l'échelle provinciale ne sera pas synchronisée au cours des cinq prochaines années au Canada. La croissance attendue d'ici 2002 sera surtout attribuable à l'Ontario qui devrait accueillir un large contingent de migrants nationaux et internationaux. La Colombie-Britannique prendra le relais à mesure que la santé économique de ses débouchés d'exportation traditionnels se rétablira. Dans l'Atlantique un recul graduel des mises en chantier est prévu d'ici 2004, sauf à l'Île-du-Prince-Édouard. Enfin, peu de changement sont attendus dans les provinces des Prairies et au Québec.

Terre-Neuve

Malgré la croissance rapide de l'économie grâce au développement de l'industrie pétrolière, le marché du travail demeure difficile et bon nombre de Terre-neuviens continueront de quitter la province au cours des prochaines années. Par conséquent, le volume de mises en chantier déclinera graduellement tout au long de la période.

Île-du-Prince-Édouard

La province est appelée à se démarquer de ses voisines de l'Atlantique au cours des prochaines années, alors que la construction résidentielle devra répondre aux besoins d'une population vieillisante et d'un influx de retraités en provenance des autres provinces. Le stock de logements actuel sur l'île ne répond pas aux besoins de ces groupes en croissance et on s'attend à une forte demande pour les appartements et les maisons en rangée. Les mises en chantier devrait afficher une croissance ininterrompue d'ici 2004.

Nouvelle-Écosse

La construction résidentielle ralentira en Nouvelle-Écosse au cours des prochaines années avec la fin du boom migratoire relié au développement des grands projets énergétiques.

Nouveau-Brunswick

Les perspectives de croissance économique modérée et le retour à un solde migratoire légèrement négatif limiteront le potentiel de croissance des mises en chantier au Nouveau-Brunswick d'ici 2004.

Québec

L'économie québécoise demeurera vigoureuse au cours des prochaines années en raison de la vitalité des exportations et de la robustesse de la demande interne. Les mises en chantier croîtront jusqu'en 2002 avant de se replier en raison d'un niveau de formation de ménages en baisse.

Ontario

Le pouvoir d'attraction de l'Ontario sur les immigrants et la puissance de son économie lui permettront de connaître une forte croissance des mises en chantier d'ici 2002. Le volume de mises en chantier chutera en 2003 et 2004, tout en restant élevé comparativement aux niveaux enregistrés au cours des années 1990. D'ailleurs, l'esssentiel de la performance des mises en chantier au Canada d'ici 2004 repose sur le comportement de l'économie ontarienne et sur l'impact final sur les marchés du logement du solde migratoire de l'Ontario.

Mises en chantier totales, Canada et provinces

	1998	1999	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*
Terre-Neuve	1 450	1 371	1 450	1 500	1 450	1 400	1 350
Île-du-Prince-Édouard	524	616	625	645	650	675	700
Nouvelle-Écosse	3 137	4 250	4 350	4 000	3 850	3 750	3 600
Nouveau-Brunswick	2 447	2 776	3 300	2 850	2 775	2 700	2 600
Québec	23 138	25 742	26 748	27 517	28 307	28 115	27 785
Ontario	53 830	67 235	74 000	77 000	85 000	79 000	74 000
Manitoba	2 895	3 133	2 845	2 845	2 895	2 910	2 925
Saskatchewan	2 965	3 089	2 950	3 000	3 100	3 200	3 100
Alberta	27 122	25 447	25 125	26 000	25 775	24 755	24 755
Colombie-Britannique	19 931	16 309	17 500	19 000	23 500	25 500	28 000
Canada	137 439	149 968*	158 900*	164 400*	177 300*	172 000*	168 800

*** Prévisions. Le total a été arrondi.**

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

L'économie diversifée du Manitoba et un solde migratoire légèrement négatif, mais stable, permettra à la province d'enregistrer un niveau de mises en chantier tout près de la barre des 3000 unités par an d'ici 2004.

Saskatchewan

Malgré une croissance plus lente que la moyenne canadienne, l'économie de la Saskatchewan continuera de créer des emplois au cours des prochaines années et par le fait même réduira son déficit migratoire à l'endroit des autres provinces. Par conséquent, les mises en chantier continueront d'osciller autour de 3 000 unités au cours des cinq prochaines années.

Alberta

Forte d'une croissance économique moyenne de 3,5 % d'ici 2004 et comptant sur l'expansion de son secteur pétrolier, l'Alberta continuera d'attirer un grand contingent de migrants nationaux et internationaux. Une fiscalité très compétitive et un marché du travail dynamique favoriseront aussi la croissance économique et la formation de ménages ce qui se traduira au cours des prochaines années par une demande de logements robuste.

Colombie-Britannique

La reprise de la construction résidentielle sera lente en Colombie-Britannique et se matérialisera seulement après 2001 dans la perspective d'une amélioration des conditions dans la zone Asie-Pacifique. Dans l'intervalle, la province doit composer avec des flux migratoires interprovinciaux neutres ou légèrement favorables, bien en-deçà de ce qui a été observé au début des années 90 qui s'explique en partie par la relativité du dynamisme économique de la province avec ses deux principales concurrentes : l'Alberta et l'Ontario.

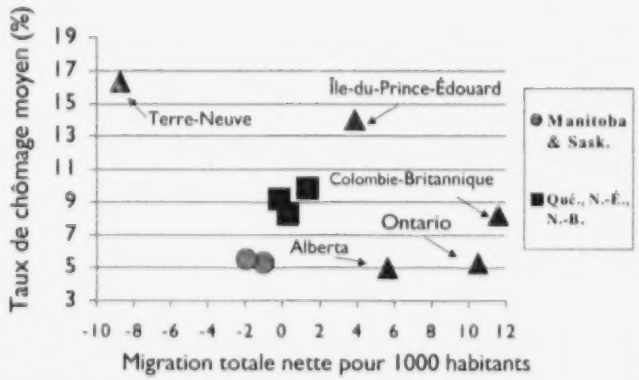
Risques associés aux prévisions

Les probabilités d'un ralentissement économique au États-Unis et au Canada augmentent alors que le cycle de croissance de l'économie américaine a déjà fracassé un record de longévité et que rien n'est éternel. D'ailleurs, les autorités monétaires américaines affirment que l'économie américaine croît à un rythme trop rapide et qu'elle devra revenir à une niveau plus durable. Cette idée que l'économie nord-américaine approche de la fin de son cycle nous amène à croire que la performance de la construction résidentielle au Canada d'ici 2004 sera à la hausse puis à la baisse. Mais les risques vont surtout dans le sens d'un niveau plus faible des mises en chantier par rapport à nos prévisions à plus long terme. Voici les risques qui pourraient assombrir les conditions sur les marchés du logement au Canada :

- **Migration internationale plus faible que prévu.** Un solde migratoire plus faible affecterait directement à la baisse les mises en chantier en Colombie-Britannique et en Ontario. Nous prévoyons un niveau de migration internationale nette de 176 000 en moyenne entre 2000 et 2004.
- **Hausse marquée des taux d'intérêt.** J'usqu'à présent la hausse des taux d'intérêt n'a pas freiné l'économie et la demande de logement en Amérique du nord en raison de la hausse de l'emploi et de la croissance des revenus. Pourtant, il est clair que les taux d'intérêt américains seront majorés petiti à petit, aussi longtemps que l'économie américaine ne montrera pas de signes sérieux de ralentissement. Une hausse supplémentaire de 150 ou 200 points de base des taux d'intérêt et des taux hypothécaires aux États-Unis, aussi bien qu'au Canada, aura sans aucun doute un impact négatif sur les mises en chantier au Canada.
- **Choc pétrolier.** Une hausse soutenue et persistante des prix du pétrole re répercurera inévitablement dans les coûts de production, sur l'inflation et l'économie en général.

Potentiel de croissance des mises en chantier

Taux de chômage moyen et migration nette moyenne
2000-2004



Source : SCHL.

- Le potentiel de mises en chantier augmente à mesure que le solde migratoire s'accroît et que le marché du travail se resserre. Au cours des prochaines années, l'Ontario possède le plus fort potentiel de croissance des mises en chantier alors qu'on y prévoit une forte immigration internationale et une économie robuste.
- Le potentiel est moins grand en Alberta et en C.-B. en raison respectivement d'une moins grande capacité d'atttaction des migrants internationaux et d'un marché du travail plus lent. Ailleurs, le potentiel est limité par le solde migratoire faible ou négatif.

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

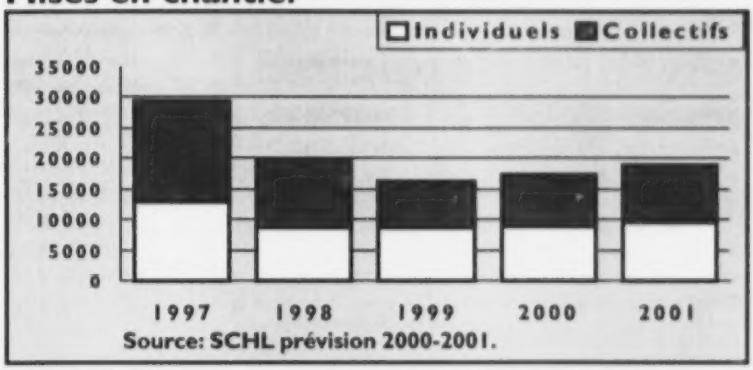
Le marché de l'habitation de la C.-B. a besoin d'un regain de confiance des consommateurs.

En raison de la lente reprise de la migration interprovinciale et de la faiblesse de la demande provenant des acheteurs étrangers, le marché de l'habitation de la C.-B. doit compter sur les acheteurs locaux pour stimuler la demande de logements. Cependant, de nombreux acheteurs de la région s'abstiennent, car la confiance des consommateurs demeure faible et le revenu personnel ne peut pas suivre la hausse du coût des terrains, des matériaux et de la main-d'oeuvre signalée par les promoteurs. Au cours des deux prochaines années, la confiance en général et la volonté de faire des achats importants, comme des maisons, demeureront fragile.

Par contre, nous croyons que le marché de l'habitation a passé le creux de la vague en 1999. La SCHL prévoit que les mises en chantier reprendront en 2000 et qu'elles augmenteront de 7 % pour atteindre le chiffre de 17 500. Les maisons individuelles et les maisons en rangée seront les types d'habitations préférés. Les mises en chantier d'immeubles d'appartements demeureront faibles.

Certaines des nouvelles économiques en provenance de la C.-B. semblent meilleures qu'il y a un an. La hausse du prix des marchandises se traduira par une performance légèrement supérieure pour certaines villes de secteur primaire. Les industries de pointe connaîtront un essor encore plus grand dans l'agglomération de **Vancouver**. Le tourisme continuera de croître, car le nombre des touristes asiatiques et américains augmente. Les secteurs spécialisés, comme le cinéma et la télévision, continueront à se tailler une place importante. Les secteurs bien établis des transports et des communications tireront un meilleur parti de leurs liens positifs avec les pays de la région du Pacifique, et on s'attend à ce que l'économie asiatique continue d'afficher une meilleure performance à moyen terme.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le marché de l'habitation repose principalement sur les maisons individuelles. En raison de la hausse des prix, les petits lotissements seront populaires auprès des promoteurs, des administrations locales et des consommateurs, car ils sont de petite taille, leur prix est abordable et ils respectent les principes du développement durable. Les modèles d'habitations continueront à s'inspirer d'une architecture de style «artisan».

Mises en chantier, logements collectifs: L'an prochain, ce sont les ensembles de logements en copropriété offrant de nombreuses commodités ainsi qu'une vue sur l'océan qui l'emporteront. La concurrence entre les promoteurs pour obtenir les emplacements de choix fera en sorte que le prix des terrains demeurera élevé. Il faudra donc surveiller les promoteurs qui utiliseront des terrains plus petits de façon plus imaginative afin de maintenir les prix à un niveau abordable.

Reventes: Les ventes de logements existants demeureront élevées dans la plupart des marchés qui ne dépendent pas des ressources naturelles. Elles progresseront uniquement dans les quartiers préférés des villes et dans les centres de villégiature, et encore, seulement si les vendeurs n'essaient pas d'augmenter les prix. On s'attend à un accroissement du nombre des acheteurs américains et albertains, particulièrement dans les lieux de villégiature.

Prix: En C.-B., il faudra surtout surveiller les taux hypothécaires. À mesure que les taux vont monter, les acheteurs vont se retirer du marché, car le revenu personnel réel n'a augmenté que très légèrement au cours des cinq dernières années. On prévoit que le prix des maisons inscrites au S.I.A. baissera de 2,5 % en l'an 2000.

Regard sur la HAUTE TECHNOLOGIE

Croissance soutenue de l'emploi appuie l'habitation

De 1994 à 1998, le nombre des entreprises de haute technologie installées en C.-B. a doublé et il est passé de 7 400 à 15 000. Dans ce secteur, on s'attend à une augmentation rapide des emplois, comparativement aux 15 000 emplois créés annuellement depuis deux ans. Ces emplois seront situés principalement dans l'agglomération de Vancouver. La plupart des entreprises de haute technologie viennent de démarrer et comptent moins de dix employés.

Le secteur des services informatiques et des services connexes prédomine et contribue fortement à la croissance de l'emploi. Il est suivi du secteur des services scientifiques et techniques. Les perspectives de croissance sont positives, compte tenu des nouveaux parcs industriels consacrés aux entreprises de haute technologie que l'on propose de construire à Vancouver, Burnaby, Richmond et dans d'autres villes de la province.

Contact: Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

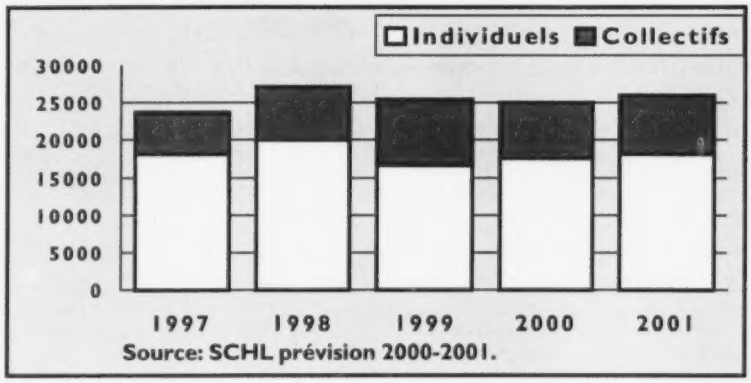
Alberta

Aperçu

Affaiblissement du marché du neuf en 2000, malgré une forte croissance économique.

L'augmentation des investissements dans le secteur de l'énergie permettra à l'économie albertaine de retrouver un rythme de croissance élevé au cours de la période visée par les prévisions. Le projet Millenium Suncor avance et les travaux progressent à la mine Aurora de Syncrude, à **Fort McMurray**. Shell a annoncé son intention de réaliser son projet Muskeg River, au nord de **Fort McMurray**, et d'agrandir ses installations dans le comté de Strathcona. De plus, les expansions récentes dans le secteur de la fabrication des aliments et des boissons et de la pétrochimie entraîneront une augmentation des expéditions et des exportations de produits manufacturés. Les gains d'emploi et les hausses de salaires qui s'ensuivront stimuleront la confiance des consommateurs et la consommation.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En dépit d'une forte croissance économique en Alberta, les mises en chantier devraient diminuer de 1,3% en l'an 2000. La construction résidentielle sera freinée par une correction à la baisse dans le secteur des collectifs d'habitation, principalement attribuable à la crainte qui persiste au sujet de l'offre abondante de logements en copropriété à **Calgary.** D'autres facteurs, notamment la hausse des taux hypothécaires, la diminution du nombre de migrants et le coût élevé des logements neufs, freineront encore la demande sur le marché du neuf.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La croissance soutenue de l'emploi stimulera la confiance des consommateurs et la demande de maisons individuelles neuves. Le nombre des mises en chantier atteindra 17 675 en l'an 2000, en hausse de 5,9 % par rapport à 1999. Si les taux d'intérêt baissent, on s'attend à ce qu'un certain dynamisme se poursuive jusqu'à la fin de 2001, ce qui se traduirait par une croissance de 2,5 %.

Mises en chantier, logements collectif: Après avoir atteint, en 1999, un niveau record inégalé depuis 17ans, le nombre des mises en chantier de logements collectifs diminuera de 15 % cette année par suite de la crainte que l'offre ne devienne excédentaire. C'est à **Calgary** que la baisse sera la plus marquée, mais **Edmonton** connaîtra également un léger fléchissement. Il faut s'attendre à ce que la majeure partie de la correction ait lieu dans le secteur des appartements et, dans une moindre mesure, dans celui des maisons en rangée, et à ce que les banlieues soient les plus touchées.

Reventes : Les ventes de logements existants progresseront modérément en 2000, mais vu la hausse des taux d'intérêt, elles ne dépasseront pas le record établi en 1997. On s'attend à ce que les ventes atteignent un nouveau record en 2001, car le marché de la revente tirera profit des inscriptions supplémentaires et de la fermeté du marché de l'emploi. En moyenne, 43 650 logements existants seront vendus au cours de la période visée par les prévisions. Dans de nombreuses villes de l'Alberta, le marché de la revente se dirigera vers un meilleur équilibre entre les acheteurs et les vendeurs.

Prix : Le prix moyen des logements inscrits au S.I.A. devrait dépasser les 145 000 $ cette année, même si la hausse des prix sera moins forte qu'au cours des années antérieures, car les logements deviennent moins abordables. Puisque l'augmentation du prix des logements existants sera inférieure à celle des logements neufs, il faut s'attendre à ce que l'écart s'élargisse au cours des deux prochaines années.

Regard sur le MARCHÉ ÉNERGÉTIQUE

Perspectives intéressantes pour le pétrole et le gaz

En l'an 2000, on prévoit une croissance importante de l'activité dans le secteur du pétrole et du gaz. Les prévisionnistes s'entendent pour affirmer qu'on creusera environ 10700puits de pétrole en Alberta cette année, ce qui représente une augmentation de près de 38 % par rapport à 1999.

Il faut noter que cette prévision est fondée sur l'hypothèse d'un baril de pétrole à 18$US en l'an 2000. Par suite des mesures de gestion de l'offre prises par l'OPEP, le prix du pétrole s'est maintenu au-dessus de 30$US le baril. Même si les pays de l'OPEP augmentaient leur production, le prix du pétrole devrait se maintenir en moyenne à plus de 20$US le baril en l'an 2000. Par conséquent, les rentrées de fonds des producteurs albertains augmenteront, ce qui accélérera encore les forages.

Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

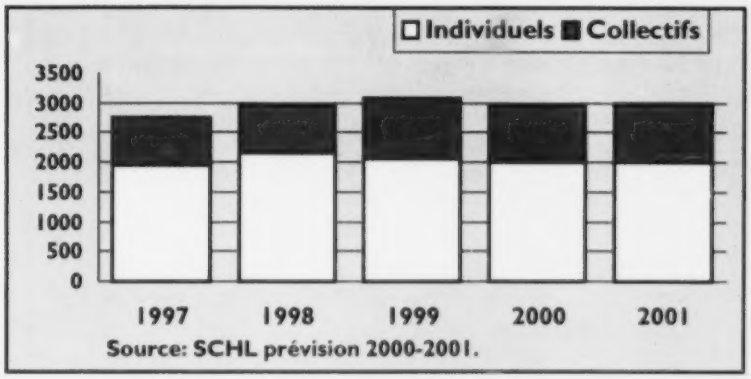
Aperçu

La demande de logements demeure ferme malgré la faiblesse de l'économie.

En dépit de la morosité économique, le nombre des mises en chantier s'est maintenu légèrement au-dessus de 3000 l'an dernier. La construction résidentielle se poursuivra à ce rythme au cours des prochaines années. Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront de nouveau à mesure que l'emploi progressera. Même s'il se peut que la construction de logements collectifs ralentisse en 2000, elle reprendra lorsque les stocks inoccupés seront épuisés. L'offre de main-d'oeuvre spécialisée sera limitée.

La rareté des logements existants de bonne qualité, à prix modique, n'est pas près de prendre fin. La migration interne en provenance des régions rurales de la Saskatchewan et la demande venant des locataires aux prises avec des hausses de loyer se traduiront par une augmentation constante du prix des logements existants et un marché vendeur dans la plupart des villes.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

Le prix mondial des produits agricoles et minéraux de la province déterminera l'avenir sur le plan économique. En 1999, la dépendance de la Saskatchewan à l'égard de ses ressources naturelles est clairement ressortie. La croissance de l'emploi a été faible. La diversification réalisée au cours des dix dernières années a sauvé la province d'un fléchissement économique encore plus grave. L'économie continuera de progresser et de créer des emplois. La croissance économique devrait être généralisée en raison de la reprise dans le secteur agricole, de l'accroissement de la production de pétrole et de gaz naturel et de l'augmentation des expéditions dans le secteur manufacturier. Toutefois, comme dans le passé, la croissance économique sera inférieure à la moyenne nationale.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le rythme de progression des mises en chantier de maisons individuelles se maintiendra en 2000 et au-delà, si la demande provenant des acheteurs incapables de trouver une maison sur le marché de la revente persiste. Malgré la faible croissance de l'emploi, les mises en chantier dans les régions rurales, particulièrement dans les réserves, contribuent aussi à l'essor de la construction de maisons individuelles.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction de logements collectifs est principalement due à la croissance du nombre des ménages sans enfants et des ménages âgés. Ces groupes continueront à privilégier les logements en copropriété et les résidences-services. Souvent, les aînés recherchent des caractéristiques et des commodités de luxe qu'on ne trouve pas dans les ensembles résidentiels existants, ce qui pousse les promoteurs à construire des logements neufs.

Reventes: On prévoit le maintien d'un marché régi par l'offre, comme ce fut le cas au cours des cinq dernières années. Dans ce contexte, les ventes sont limitées davantage par le manque de logements existants de bonne qualité que par la demande. Dans la plupart des villes, la période de temps nécessaire à la vente d'une maison diminue.

Prix: Bien que les augmentations des prix soient modestes dans l'ensemble, elles dépassent largement l'inflation. Les logements d'accédant de bonne qualité connaîtront les hausses de prix les plus fortes. Malgré tout, les logements existants demeurent abordables comparativement à d'autres provinces.

Regard sur les AÎNÉS

Le nombre accru des préretraités et des retraités exerce une influence sur la demande de logements.

Les projections de la SCHL relatives aux ménages semblent indiquer qu'en Saskatchewan la proportion des retraités sera parmi les plus élevées du Canada.

Statistique Canada nous indique que ce groupe est relativement fortuné par rapport aux retraités d'avant 1980. De plus, nous n'avons pas encore pu constater le plein effet des prestations intégrales des régimes de pension d'employeurs et des REER dont les salariés d'aujourd'hui, qui touchent un revenu élevé, bénéficieront lorsqu'ils prendront leur retraite.

Il a été démontré que le revenu constitue un facteur important pour déterminer la taille du logement désiré et la demande d'autres caractéristiques qui rendent la retraite plus confortable. L'augmentation du revenu des aînés contribue donc à la demande de logements collectifs de haut de gamme.

Contact: Paul Caton (306)975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

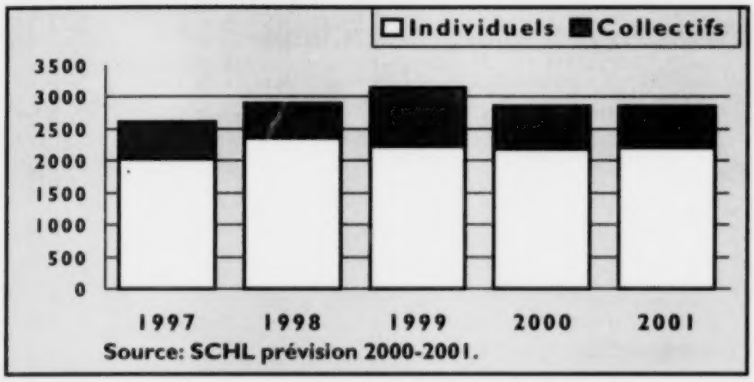
Aperçu

Les marchés de l'habitation seront stimulés par la croissance soutenue de l'emploi attribuable à une économie bien diversifiée.

Au Manitoba, l'économie a progressé de 2,2 % en 1999. Cette croissance est attribuable, entre autres, à l'augmentation des dépenses de consommation et aux retombées économiques des Jeux panaméricains. La province aurait connu un essor encore plus grand si les secteurs agricole, manufacturier et minier n'avaient pas affiché une faible performance en 1999. En fait, la prospérité enregistrée au Manitoba l'an dernier résulte de la diversification de son économie.

La production de la province progressera, car les secteurs de l'agriculture, des mines et de la fabrication se remettent de leur faible performance de l'an dernier, et le secteur des services continue de contribuer largement à la croissance. La réduction des impôts et le resserrement du marché du travail entraîneront une hausse du revenu disponible, ce qui devrait contrebalancer l'effet négatif de l'augmentation des taux d'intérêt sur les dépenses de consommation. Par conséquent, le PIB réel devrait progresser à un rythme annuel moyen de 2,5 % cette année et l'an prochain.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

Le nombre des mises en chantier devrait diminuer de 9 % cette année, principalement à cause du ralentissement de la construction de logements collectifs, que l'on peut qualifier de pause prudente permettant d'éviter que l'offre ne devienne excédentaire. Cependant, la popularité des logements collectifs continuera de s'accroître, spécialement parmi les ménages dont le chef a 55 ans et plus, lesquels devraient augmenter au cours des prochaines années. Dans l'ensemble, le nombre des mises en chantier devrait s'établir à 3 000 environ.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Après avoir enregistré une baisse de 6 % l'an dernier, en raison d'un ralentissement de la construction résidentielle dans les régions rurales, le nombre des mises en chantier de maisons individuelles devrait se stabiliser cette année et en 2001. L'activité demeurera vigoureuse dans les grandes régions métropolitaines par suite du regain de confiance des consommateurs et de l'absence de choix sur le marché de la revente.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction de logements collectifs a ralenti considérablement cette année, jusqu'à présent, car on s'attend à ce qu'un grand nombre de logements neufs soient mis en vente au milieu de l'an 2000. Malgré ce fléchissement dans le secteur des collectifs, le nombre des mises en chantier demeurera élevé au cours des deux prochaines années. À plus long terme, la demande de logements collectifs continuera de progresser à mesure que la population du Manitoba vieillira.

Reventes: Après avoir connu une hausse de 3% en 1999, les ventes de logements existants conclues en l'an 2000 devraient dépasser celles de l'an dernier. Dans les centres urbains, l'activité demeurera soutenue, même si les inscriptions diminuent. La valeur des ventes atteindra de nouveaux records au cours des prochaines années.

Prix: En l'an 2000, on s'attend à une forte hausse du prix des maisons neuves et des maisons existantes, et ce, en raison de la rareté des inscriptions et de l'accroissement des coûts de construction. Les augmentations de prix seront modérées en 2001.

Regard sur le MARCHÉ DU TRAVAIL

Le marché du travail demeure prometteur

Le marché du travail sera bon en l'an 2000. On prévoit la création de 3 000 emplois, et la transformation importante des postes à temps partiel en emplois à plein temps fera tomber le taux de chômage à 5,4 %. La plupart des emplois seront rattachés aux secteurs des transports et de l'entreposage, de l'agriculture, de la santé et des services sociaux. En 2001, le nombre des emplois continuera d'augmenter, ce qui entraînera un regain de confiance des consommateurs et une augmentation de leurs dépenses. De plus, l'accroissement de la migration nette stimulera le marché du travail, car les perspectives d'emploi demeurent prometteuses. Le Manitoba devrait faire des gains au détriment de toutes les provinces, sauf l'Alberta.

Contact: David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

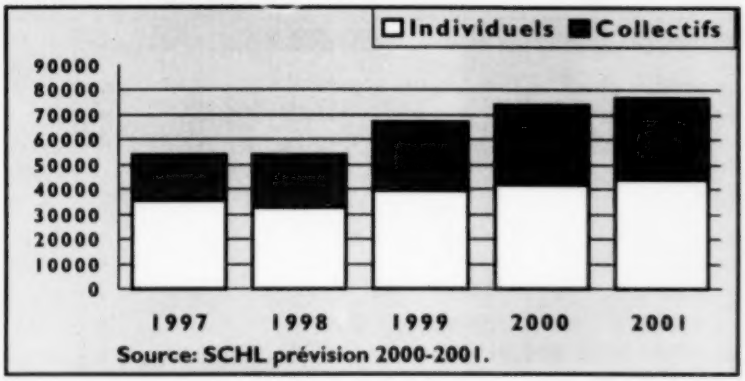
Aperçu

Les emplois vont soutenir la demande de logements.

En Ontario, le nombre des mises en chantier a monté en flèche au cours du premier trimestre et il représente la moitié du chiffre enregistré dans l'ensemble du Canada. Toutefois, l'ampleur de cette augmentation devrait être interprétée avec prudence, car la fluctuation des mises en chantier de logements collectifs est responsable de la majeure partie de cette progression.

La vigueur de la demande de logements s'explique facilement. La province bourdonne d'activité, et l'économie connaît une forte expansion. Les emplois ont favorisé la formation des ménages. L'indice de l'offre d'emploi est en hausse. La foule des consommateurs sort de sa léthargie, et les résidents de l'Ontario achètent davantage d'articles dispendieux, comme les maisons et les automobiles. En outre, des taux d'emploi et d'activité de la main-d'oeuvre relativement faibles laissent entrevoir encore plusieurs années de forts gains d'emploi avant que l'économie de la province soit en état de surchauffe.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

Le nombre des mises en chantier va passer de 67 235 en 1999 à 74 000 cette année, le chiffre annuel le plus élevé depuis 1989. Même si, au cours des prochaines années, le nombre des mises en chantier approchera du record enregistré à la fin des années 1980, il ne parviendra pas à l'atteindre. La principale raison de cet affaiblissement, c'est que, malgré la vigueur de l'économie, la population est maintenant plus âgée, et davantage de ménages possèdent déjà une maison.

Pour ce qui est de la migration, l'afflux d'immigrants et de demandeurs d'emplois en provenance d'autres régions du Canada ne cesse de croître. Le nombre des résidents non permanents augmente également. Les migrants, qui ont habituellement besoin d'un peu de temps pour s'établir, louent d'abord un logement, ce qui exerce une pression sur le marché locatif. Ils chercheront un logement de type propriétaire-occupant quelques années plus tard.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le nombre des mises en chantier de maisons individuelles progressera de 6,5 % cette année. Les emplois et la confiance des consommateurs maintiendront la demande en hausse pour ce type d'habitations, le plus populaire et le plus cher. La vigueur du marché de la revente stimulera la demande de maisons individuelles neuves en permettant aux acheteurs à un cran supérieur de trouver un acheteur pour leur habitation actuelle.

Mises en chantier, logements collectifs: Les mises en chantier de collectifs d'habitation grimperont de 15 %. À mesure que les frais de possession d'une maison augmenteront durant la période actuelle d'accélération de la croissance économique, un nombre proportionnellement plus élevé d'acheteurs de maisons se tourneront vers les logements collectifs neufs comme solution de rechange à prix abordable aux maisons individuelles. La plupart des logements collectifs mis en chantier dans la province seront des maisons en rangée de type propriétaire-occupant et des appartements en copropriété. Très faible l'an dernier, la construction de logements locatifs progressera cette année.

Reventes: Le marché de la revente s'est resserré presque partout dans la province, sauf dans le Nord. Les forts gains d'emploi observés vont faire grimper les ventes de logements inscrits au S.I.A. à un niveau record. La faible hausse des taux hypothécaires freinera l'accroissement des ventes.

Prix: La diminution des nouvelles inscriptions signifie que les prix sont prêts à monter un peu plus rapidement cette année. La hausse moyenne sera de l'ordre de 6%.

Regard sur la DÉMOGRAPHIE

Pour estimer la demande éventuelle de logements, on examine tout d'abord divers scénarios relatifs aux naissances, aux décès et à la migration, afin de faire une projection de la taille et de la structure par âge de la population ontarienne et d'évaluer le nombre de nouveaux ménages.

À titre d'exemple, pour les cinq prochaines années, la demande éventuelle de logements en Ontario s'établira comme suit : moins de 60 000 ménages par année si la migration est faible; 74 000 si le flux migratoire actuel se maintient; un peu moins de 85 000 si la migration interne nette fait un bond.

Si l'économie est en état de surchauffe, le taux réel de formation des ménages dépassera les projections démographiques.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

La bonne santé de l'économie québécoise continue de stimuler le marché de l'habitation.

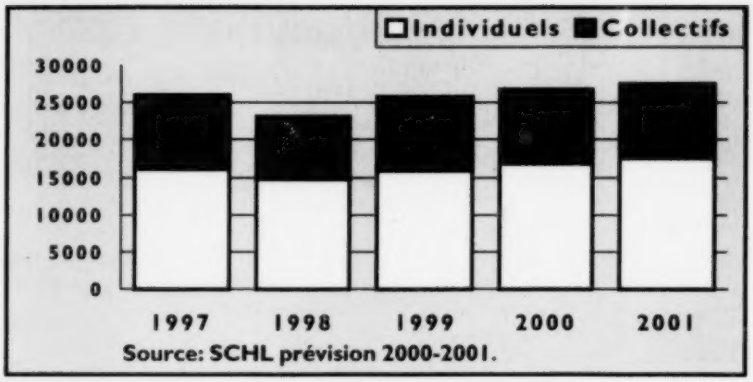
On prévoit que les mises en chantier continueront leur tendance à la hausse en 2000 et 2001, pour atteindre 27 800 logements en 2001, un sommet depuis 1994. Le marché de la revente demeurera aussi très actif durant les deux prochaines années avec des volumes de ventes légèrement inférieurs aux niveaux records de la fin des années 1990.

L'économie québécoise débute vigoureusement le nouveau millénaire, une situation qui se maintiendra au cours des prochaines années. Cette vigueur se fera aussi sentir dans le marché de l'habitation en 2000 et 2001.

La croissance de l'emploi se poursuivra cette année et l'an prochain, grâce notamment aux secteurs de haute technologie, ce qui fera diminuer le taux de chômage à un niveau toujours plus bas. Il devrait descendre sous la barre des 9 % au cours de 2000 et 2001.

Avec une économie fonctionnant à plein régime, les consommateurs québécois trouvent non seulement un emploi, souvent à temps plein, mais ils démontrent aussi un niveau de confiance plus élevé. L'amélioration des revenus se traduit en une croissance d'achats importants tels un logement. Ces facteurs feront en sorte que les québécois soutiendront une forte demande sur le marché de l'habitation.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Les mises en chantier de logements individuels poursuivent leur croissance. Elles atteindront 17 600 en 2001, un sommet depuis 1994. Le prix des maisons neuves devenant presqu'aussi attrayant que celui des maisons existantes, les maisons neuves attireront davantage de deuxièmes et de troisièmes acheteurs, qui voudront une maison sur mesure.

Mises en chantier, logements collectifs: Les mises en chantier de logements collectifs se maintiendront au cours des deux prochaines années, grâce, en bonne partie, au marché des appartements locatifs et en copropriété. La demande dans le marché locatif est soutenue par les taux d'inoccupation à la baisse et par l'accroissement du nombre de jeunes adultes. Du côté des copropriétés, la construction y est stimulée par la vigueur de la revente dans ce segment de marché, spécialement à **Montréal**.

Reventes: Le niveau des ventes connaîtra une légère baisse au cours des deux prochaines années, après le nombre record de transactions de 1999. Il demeurera toutefois au-delà de 45 000 ventes par année. Notons que le secteur de la revente tend désormais vers un marché favorable aux vendeurs, soit un revirement de situation.

Prix: Le resserrement du marché de l'habitation continue d'entraîner les prix à la hausse. Cette croissance s'établira autour de 1,5 % pour les maisons neuves et existantes, en 2000 et 2001.

Regard sur le VIEILLISSEMENT

Le vieillissement de la population : une réalité, mais pas pour demain

Le vieillissement de la population deviendra de plus en plus une réalité, surtout à partir de 2011. La proportion des personnes âgées de 65 ans et plus, qui était de 12 % en 1996, s'établira à 16 % en 2011.

Ainsi, le besoin en logements de type appartement, pour personnes âgées autonomes, est certes présent, quoique relativement modeste pour l'instant. Mais, ce besoin se fera davantage sentir après 2006. Par ailleurs, les besoins en logements de type chambre et pension se feront surtout sentir dans 20 ans.

Extrait de « Perspectives à long terme, Population et ménages, 1996-2011 », SCHL-Québec.

Contact: Bruno Duhamel (514) 283-4488, bduhamel@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

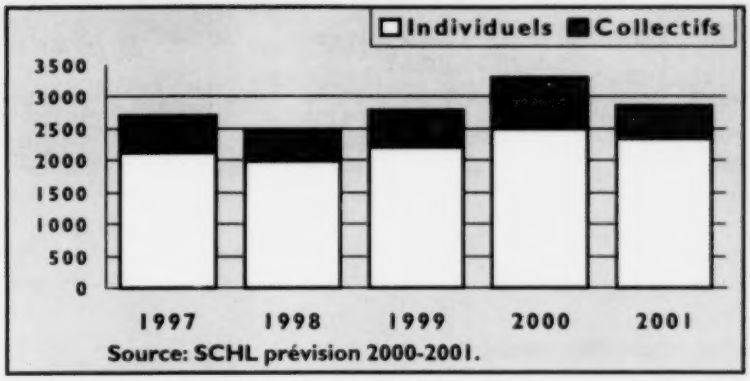
Aperçu

Déplacement de la demande des logements existants vers les logements neufs.

On s'attend à ce qu'une deuxième année consécutive de croissance économique supérieure à 3 % entraîne la création de 5 000 emplois au Nouveau-Brunswick en l'an 2000, ce qui rendra les consommateurs débordants de confiance et continuera à stimuler la demande de logements tout au long de l'année.

Même si la croissance économique et les gains d'emploi seront modérés par rapport aux niveaux élevés de 1999, les retombées de mégaprojets comme l'agrandissement de la raffinerie Irving et la construction de l'autoroute reliant Moncton à Fredericton auront une incidence considérable sur l'économie de la province cette année, mais seront moins importantes par la suite. Néanmoins, les efforts répétés pour diversifier l'activité économique partout dans la province devraient atténuer l'inévitable ralentissement de la croissance à mesure que ces constructions tireront à leur fin.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

La faiblesse de l'offre de logements existants et la réduction du taux d'inoccupation des logements locatifs dans les grands centres urbains entraîneront une forte progression de la construction de maisons et de logements locatifs cette année, mais une augmentation modérée en 2001 à mesure que la demande fléchira. Le nombre des mises en chantier devrait grimper de 19 % cette année et dépasser largement la barre des 3 000, avant de revenir à des niveaux plus normaux en 2001. Les ventes de logements existants devraient diminuer par rapport à 1999, car un nombre accru d'acheteurs optent pour un logement neuf afin de satisfaire leurs besoins en matière d'habitation, compte tenu de l'offre limitée sur le marché de la revente.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Après un quatrième trimestre très fort en 1999, les mises en chantier progresseront de 13,6 % cette année, car un nombre grandissant d'acheteurs éventuels se tournent vers le marché du neuf parce qu'ils ne réussissent pas à trouver ce qu'ils cherchent sur le marché de la revente. Même si, en l'an 2000, la majeure partie de la croissance sera attribuable principalement à la construction de maisons individuelles dans les villes, les mises en chantier progresseront modérément dans les régions rurales. L'affaiblissement de la demande devrait entraîner un ralentissement de la construction de maisons individuelles en 2001.

Mises en chantier, logements collectifs: Après avoir fait un bond de plus de 25 % de 1998 à 1999, la construction de logements collectifs devrait connaître une progression encore plus forte en 2000, à mesure que les promoteurs saisiront les occasions qui leur sont offertes sur les marchés de **Fredericton** et de **Moncton**. Cependant, les mises en chantier diminueront brusquement en 2001, à mesure que l'augmentation récente de l'offre de logements locatifs neufs viendra combler la demande.

Reventes : Pendant deux années de suite, plus de 4 000 logements existants ont été vendus, et le stock de logements à vendre a considérablement diminué, particulièrement dans les grandes villes. On s'attend donc à ce que les ventes diminuent d'environ 2 % cette année et en l'an 2001.

Prix : Le rétrécissement du marché et la demande soutenue continueront à faire monter les prix modérément au cours des deux prochaines années, mais à un rythme inférieur à celui de 2,5 % enregistré en 1999.

Regard sur l'EMPLOI

Les efforts de diversification seront rentables

On s'attend à ce que la prospérité économique du Nouveau-Brunswick entraîne la création de près de 5 000 emplois cette année, qui s ajouteront aux 10 000 et quelques créés en 1999. Bien que la majeure partie de ces emplois puisse être attribuée aux mégaprojets de construction et à la reprise dans le secteur des ressources, une part croissante des nouveaux emplois sont créés dans les secteurs des technologies de l'information et des télécommunications.

Les gains d'emploi dans ces secteurs seront sans aucun doute rentables dans l'avenir, car ils atténueront les effets négatifs découlant de l'achèvement des mégaprojets qui ont entraîné, dans le passé, des fluctuations et de l'incertitude sur le plan économique.

Contact: David McCulloch (902) 426-4686, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

Maintenant que le gaz de l'île de Sable est en exploitation, l'activité va ralentir sur les marchés de l'habitation par rapport au rythme trépidant enregistré en 1999.

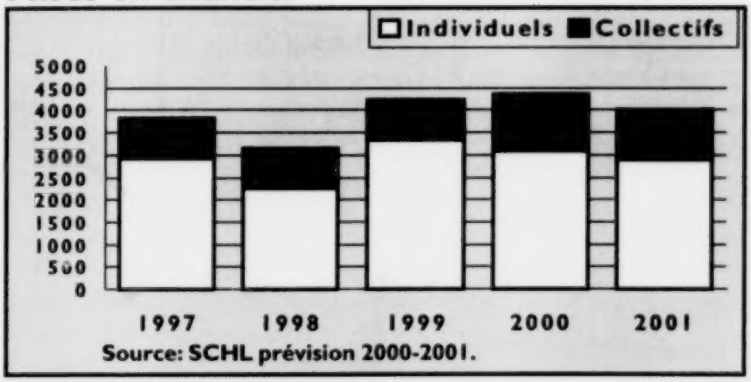
Cette année, le ralentissement de la croissance économique, l'augmentation des pressions inflationnistes et l'affaiblissement de la confiance des consommateurs entraîneront une diminution des ventes de logements existants et des mises en chantier de maisons individuelles. Les ventes de logements existants s'éloigneront du record enregistré en 1999. Étant donné le fléchissement de la demande de maisons individuelles neuves, la pénurie de main-d'oeuvre et de matériaux observée en 1999 ne se renouvellera pas cette année.

Par contre, les promoteurs de logements collectifs seront plus actifs en l'an 2000. La renaissance du marché des copropriétés fera progresser la construction de logements collectifs.

Les intervenants du secteur de l'habitation demeureront actifs au cours des 18 à 20 prochains mois, car la distribution du gaz de l'île de Sable et la poursuite de l'exploration en mer atténueront les effets du ralentissement économique. Les flux migratoires favorables découlant de l'essor de l'industrie pétrolière et gazière favoriseront aussi la vigueur soutenue des marchés de l'habitation, à mesure que les professionnels et les cadres arriveront en Nouvelle-Écosse. Cet afflux, combiné à un faible taux d'inoccupation des logements locatifs et à un nombre limité de logements existants à vendre, contribuera à soutenir la demande de maisons neuves.

Pendant un certain temps encore, **Halifax** demeurera la ville où la croissance sera la plus forte. Les gains d'emploi ininterrompus et les flux migratoires élevés assureront la vigueur du marché de l'habitation pendant un an ou deux. Les résidences pour retraités situées dans les régions rurales connaîtront également une bonne croissance au cours de la période visée par les prévisions. À l'inverse, l'activité ralentira dans les centres comme **New Glasgow** et **Truro**, par suite de la mise en exploitation du gaz de l'île de Sable, et elle demeurera faible sur l'île du **Cap-Breton**, en raison de l'affaiblissement chronique de l'économie.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront par rapport au niveau de 1999, qui représentait un sommet en cinq ans. Le fléchissement du marché de la revente ainsi que la réduction de la croissance économique et des gains d'emploi laisseront moins d'acheteurs à la recherche de maisons neuves. En dépit d'une baisse de l'activité, les constructeurs peuvent s'attendre à ce que les acheteurs de maisons à un cran supérieur, moins sensibles aux prix, continuent à stimuler la demande de grandes maisons pendant une bonne partie de l'année.

Mises en chantier, logements collectifs: Cette année, le faible taux d'inoccupation, la hausse des loyers et l'augmentation des acheteurs de maisons à un cran inférieur feront grimper le nombre des mises en chantier de logements collectifs au niveau le plus élevé depuis cinq ans. Les logements locatifs spacieux situés dans des immeubles de choix, concentrés à **Halifax**, se feront concurrence pour attirer un nombre accru d'aînés et de ménages sans enfants. Outre la vigueur de la construction de collectifs d'habitation, la production d'un nombre accru de logements en copropriété permettra aux acheteurs de maisons à un cran inférieur de trouver une solution de rechange aux logements locatifs haut de gamme.

Reventes: L'augmentation des prix et le nombre limité des inscriptions empêcheront les ventes de logements existants d'atteindre le niveau record établi en 1999. Pourtant, avec 8 300 ventes prévues cette année, les agents immobiliers de la Nouvelle-Écosse ne chômeront pas.

Prix: Les prix, qui ont dépassé les 100 000 $ l'an dernier, progresseront de façon modérée. Le nombre limité des inscriptions et la présence des acheteurs de maisons à un cran supérieur feront monter les prix cette année et l'an prochain.

Regard sur la MIGRATION

Les migrants font augmenter la demande de logements

La demande de logements était si forte en 1999 que les membres du secteur de l'habitation se sont demandés d'où venaient tous ces gens. Un examen plus attentif des données sur la migration fournit une partie de la réponse à cette question.

Les immigrants représentent la part la plus importante de la migration nette. Les familles provenant des États-Unis et d'Europe sont souvent attirées en raison du prix très abordable des terrains. Les migrants en provenance de Terre-Neuve et du Nouveau-Brunswick ont contribué à contrebalancer les départs vers l'Ontario et l'Alberta. Comme les flux migratoires ont été élevés en 1999, il ne serait pas surprenant de constater un regain d'activité sur le marché de l'habitation.

Contact: Todd Selby (902) 426-8465, tselby@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Le pont entre la tradition et la technologie.

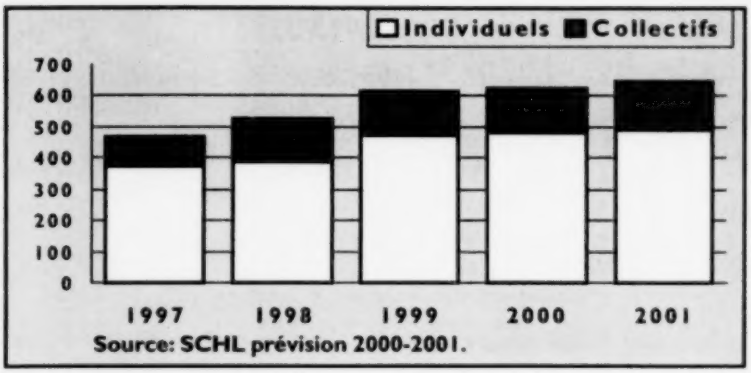
L'économie de l'île continuera de progresser à un rythme annuel supérieur à 2% jusqu'à la fin de 2001. On s'attend à ce que la plupart des secteurs traditionnels affichent une bonne performance, mais les perspectives économiques prometteuses pour l'Île-du-Prince-Édouard seront dues principalement à l'expansion rapide des secteurs non traditionnels.

Tous les emplois créés récemment à l'Île-du-Prince-Édouard sont directement reliés aux industries de pointe. Plusieurs entreprises spécialisées dans les communications et la technologie, situées dans le parc industriel West Royalty, à **Charlottetown**, prévoient prendre de l'expansion dans un proche avenir.

La performance des entreprises aérospatiales installées à Slemon Park a été particulièrement bonne au cours des derniers mois. La forte croissance de l'emploi dans ce secteur a eu un effet positif sur le marché de l'habitation de **Summerside**, où les mises en chantier de logements individuels et collectifs ont augmenté considérablement en 1999. Malgré un accroissement du nombre de logements locatifs neufs, le taux d'inoccupation est tombé à 5,5 % à **Summerside**, contre 8,8 % un an plus tôt.

La vigueur de l'économie nord-américaine, combinée à la faiblesse relative du dollar canadien et à une meilleure accessibilité à l'île grâce au lien permanent, favorisent la création d'un nouveau climat propice aux investissements. Ces facteurs positifs entraîneront un accroissement des mises en chantier en 2000 et 2001.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'an dernier, les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint un niveau record depuis 1991. Le vieillissement de la population, la vigueur de la confiance des consommateurs et le maintien de taux hypothécaires avantageux continueront à stimuler la demande de maisons individuelles. On s'attend donc à ce que les mises en chantier progressent au cours des deux prochaines années.

Mises en chantier, logement collectifs: Les mises en chantier de logements collectifs destinés aux aînés et aux ménages sans enfants devraient reprendre au cours de la période visée par les prévisions. On s'attend à une augmentation des mises en chantier de logements collectifs cette année et en 2001.

Reventes: Les ventes S.I.A. demeureront élevées, mais elles n'atteindront vraisemblablement pas le niveau record enregistré en 1999, car il y a moins d'inscriptions à prix abordable dans la région de **Charlottetown**. Les ventes devraient chuter cette année et l'an prochain, mais elles seront quand même bonnes.

Prix: Étant donné l'abondance des inscriptions, le prix moyen des logements existants situés dans la région de **Summerside** a reculé de plus de 10 000 $ au cours des deux dernières années. Cet affaiblissement ne sera toutefois pas suffisant pour contrebalancer la hausse des prix dans l'agglomération de **Charlottetown**. Dans l'ensemble de la province, on s'attend à une augmentation modérée des prix cette année et l'an prochain.

Regard sur la MIGRATION

Immigration prévue à long terme

La détermination de l'Î.-P.-É. à miser sur ses points forts et ses industries traditionnelles, tout en se positionnant de manière à tirer avantage de la nouvelle économie, devrait stimuler l'immigration à long terme.

La popularité grandissante de l'île comme destination de retraite continuera d'attirer les aînés, tandis que la transition à la nouvelle économie, combinée à la gamme accrue de programmes pour les étudiants, devrait inciter davantage de jeunes à rester sur l'île.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve

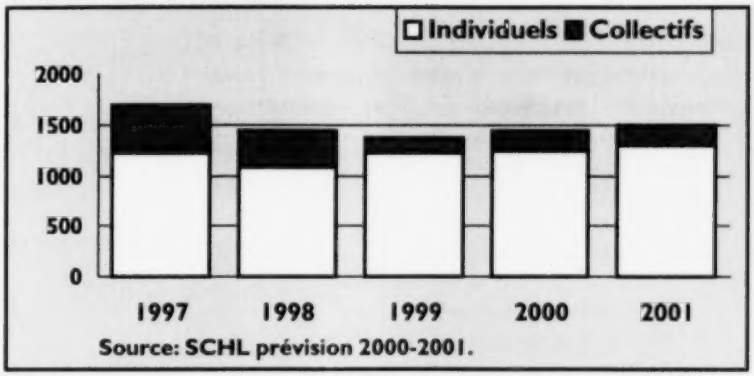
Aperçu

L'expansion économique maintiendra les consommateurs de bonne humeur et stimulera la demande de logements.

Marquée par une progression soutenue dans le secteur de l'exploitation du pétrole marin, l'économie de la province demeurera l'une des plus vigoureuses du pays au cours des prochaines années. L'essor économique sera également accentué par une meilleure tenue des marchés pour certains produits de base et par des gains au chapitre de l'emploi et du revenu personnel. Ces conditions vont continuer à stimuler les ventes au détail et d'autres industries reliées aux services. À plus long terme, l'essor économique sera soutenu par le démarrage du projet d'exploitation pétrolière de Whiterose et du gigantesque projet hydroélectrique du Labrador.

La migration nette continuera à tirer profit de la vigueur du marché du travail, car les perspectives d'emploi sur place empêchent certains Terre-Neuviens de quitter et en incitent d'autres à revenir chez eux. La progression des salaires et les mesures visant à réduire les impôts aideront les consommateurs à conserver leur bonne humeur et continueront à stimuler la demande de logements.

Mises en chantier



Source: SCHL prévision 2000-2001.

Ce ne sont pas toutes les régions de la province qui tireront les mêmes avantages de l'amélioration prolongée de la conjoncture économique. Par suite de la restructuration dans le domaine des pêches, des pressions correctrices s'exerceront sur l'économie rurale et continueront de freiner la demande de logements dans les collectivités environnantes.

La région de **St. John's**, qui est le centre de l'activité pétrolière, dominera encore le marché de l'habitation dans la province au cours des prochaines années, car tous les segments de ce marché sont prêts à progresser.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'excédent de la demande sur le marché de la revente, où les logements de bonne qualité deviennent plus rares, sera l'un des principaux facteurs qui contribueront à l'accroissement prévu des mises en chantier de maisons individuelles cette année et l'an prochain. L'augmentation des revenus et le nombre constant d'acheteurs à un cran supérieur stimuleront également le marché des maisons individuelles.

Mises en chantier, logements collectifs: Comme l'offre excédentaire de logements locatifs devrait persister dans la province, les investissements dans la construction de collectifs d'habitation resteront largement axés sur les logements de type propriétaire-occupant. La transformation de logements locatifs, d'immeubles commerciaux et d'établissements vacants en logements en copropriété continuera de freiner la construction de collectifs d'habitation. La demande provenant des aînés désireux de disposer d'un choix de logements à prix abordable, nécessitant peu d'entretien, suscitera certains investissements dans le secteur des logements locatifs et des logements en copropriété.

Reventes: En raison de la vigueur du marché du travail et de la grande confiance des consommateurs, les ventes de logements inscrits au S.I.A. se maintiendront à un rythme record cette année. La croissance soutenue dans le secteur du pétrole et de la haute technologie entraînera un accroissement du nombre des professionnels touchant un salaire élevé et le maintien de la demande de logements de type propriétaire-occupant. Le marché des logements à un cran supérieur bénéficiera également de la richesse accrue des baby-boomers qui vieillissent.

Prix: La vigueur du marché des logements à un cran supérieur et la diminution de l'offre feront grimper à un niveau record le prix moyen des logements inscrits au S.I.A.

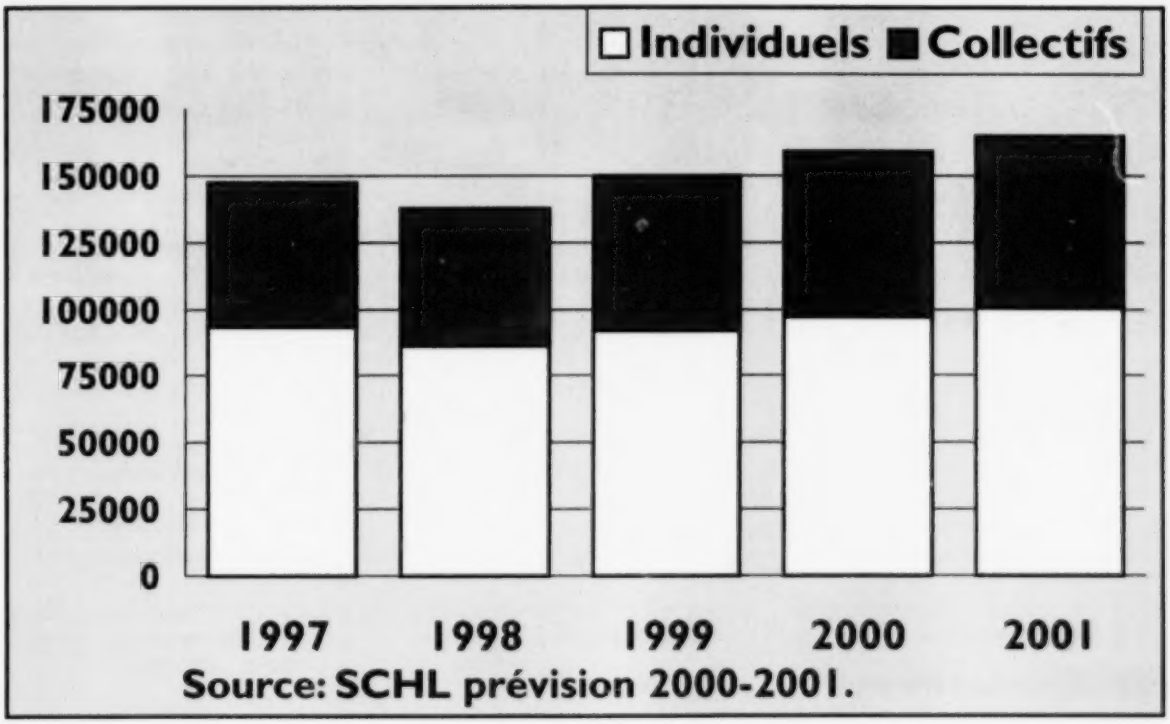
Regard sur le MARCHÉ LOCATIF DE ST. JOHN'S

Après avoir oscillé dans les deux chiffres durant les trois dernières années, le taux d'inoccupation des appartements de la région de St. John's s'est amélioré considérablement en 1999. Les solides gains d'emploi dans les industries axées sur les services, l'accroissement des inscriptions dans les écoles et l'immigration découlant de l'expansion des secteurs pétrolier et de la haute technologie ont stimulé la demande de logements locatifs. La diminution des mises en chantier de logements locatifs et la transformation de logements vacants en copropriétés ont également contribué à faire baisser le taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation de 9,2 % enregistré en octobre a chuté considérablement par rapport au taux de 15,4 %, observé un an auparavant. En fait, parmi les grands centres urbains du pays, c'est le marché locatif de St.John's qui a connu la plus forte amélioration. Comme l'économie continue de progresser et que le flux migratoire s'améliore, le taux d'inoccupation devrait encore baisser au cours des années à venir.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada



Mises en chantier totales (logements et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T-N	1712	2034	1696	1450	1371	1450	1500
%	(23.7)	18.8	(16.6)	(14.5)	(5.4)	5.8	3.4
I-P-É	422	554	470	524	616	625	645
%	(36.9)	31.3	(15.2)	11.5	17.6	1.5	3.2
N-É	4168	4059	3813	3137	4250	4350	4000
%	(12.2)	(2.6)	(6.1)	(17.7)	35.5	2.4	(8.0)
N-B	2300	2722	2702	2447	2776	3300	2850
%	(28.2)	18.3	(0.7)	(9.4)	13.4	18.9	(13.6)
QUÉ	21885	23220	25896	23138	25742	26748	27517
%	(35.9)	6.1	11.5	(10.7)	11.3	3.9	2.9
ONT	35818	43062	54072	53830	67235	74000	77000
%	(23.2)	20.2	25.6	(0.4)	24.9	10.1	4.1
MAN	1963	2318	2612	2895	3133	2845	2845
%	(38.6)	18.1	12.7	10.8	8.2	(9.2)	0.0
SASK	1702	2438	2757	2965	3089	2950	3000
%	(18.9)	43.2	13.1	7.5	4.2	(4.5)	1.7
ALB.	13906	16665	23671	27122	25447	25125	26000
%	(21.4)	19.8	42.0	14.6	(6.2)	(1.3)	3.5
C-B	27057	27641	29351	19931	16309	17500	19000
%	(31.3)	2.2	6.2	(32.1)	(18.2)	7.3	8.6
CAN	110933	124713	147040	137439	149968	*158900	*164400
%	(28.0)	12.4	17.9	(6.5)	9.1	6.0	3.5

Source: SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, maisons individuelles (logements et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	1165	1395	1220	1086	1233	1250	1300
%	(19.9)	19.7	(12.5)	(11.0)	13.5	1.4	4.0
Î.-P.-É	364	430	374	387	472	480	490
%	(19.8)	18.1	(13.0)	3.5	22.0	1.7	2.1
N.-É.	3040	3278	2939	2257	3345	3100	2900
%	(9.5)	7.8	(10.3)	(23.2)	48.2	(7.3)	(6.5)
N.-B.	1722	2173	2125	1989	2201	2500	2350
%	(32.4)	26.2	(2.2)	(6.4)	10.7	13.6	(6.0)
QUÉ.	13428	14818	16073	14685	15798	16773	17608
%	(27.1)	10.4	8.5	(8.6)	7.6	6.2	5.0
ONT.	20124	27019	35401	32737	39421	42000	44000
%	(33.0)	34.3	31.0	(7.5)	20.4	6.5	4.8
MAN.	1564	1875	2019	2368	2231	2180	2200
%	(35.9)	19.9	7.7	17.3	(5.8)	(2.3)	0.9
SASK.	1341	1612	1954	2154	2070	2000	2000
%	(13.0)	20.2	21.2	10.2	(3.9)	(3.4)	0.0
ALB.	10096	12949	18170	20077	16688	17675	18125
%	(20.3)	28.3	40.3	10.5	(16.9)	5.9	2.5
C.-B.	11581	12447	12911	8691	8731	9000	9500
%	(30.2)	7.5	3.7	(32.7)	0.5	3.1	5.6
CAN.	64425	77996	93186	86431	92190	*97000	*100500
%	(28.0)	21.1	19.5	(7.2)	6.7	5.2	3.6

Source: SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, logements collectifs (logements et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	547	639	476	364	138	200	200
%	(30.6)	16.8	(25.5)	(23.5)	(62.1)	44.9	0.0
Î.-P.-É	58	124	96	137	144	145	155
%	(73.0)	113.8	(22.6)	42.7	5.1	0.7	6.9
N.-É.	1128	781	874	880	905	1250	1100
%	(18.8)	(30.8)	11.9	0.7	2.8	38.1	(12.0)
N.-B.	578	549	577	458	575	800	500
%	(11.9)	(5.0)	5.1	(20.6)	25.5	39.1	(37.5)
QUÉ.	8457	8402	9823	8453	9944	9975	9909
%	(46.3)	(0.7)	16.9	(13.9)	17.6	0.3	(0.7)
ONT.	15694	16043	18671	21093	27814	32000	33000
%	(5.5)	2.2	16.4	13.0	31.9	15.0	3.1
MAN.	399	443	593	527	902	665	645
%	(47.2)	11.0	33.9	(11.1)	71.2	(26.3)	(3.0)
SASK.	361	826	803	811	1019	950	1000
%	(35.1)	128.8	(2.8)	1.0	25.6	(6.8)	5.3
ALB.	3810	3716	5501	7045	8759	7450	7875
%	(24.1)	(2.5)	48.0	28.1	24.3	(14.9)	5.7
C.-B.	15476	15194	16440	11240	7578	8500	9500
%	(32.2)	(1.8)	8.2	(31.6)	(32.6)	12.2	11.8
CAN.	46508	46717	53854	51008	57778	*61900	*63900
%	(27.9)	0.4	15.3	(5.3)	13.3	7.1	3.2

Source: SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par type de logement

		1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	Jumelés	72	141	158	163	50	60	70
	En rangée	40	40	18	20	9	40	40
	Appartements	435	458	300	181	79	100	90
	Total	547	639	476	364	138	200	200
Î.-P.-É	Jumelés	20	10	12	28	32	30	35
	En rangée	18	68	43	10	31	30	25
	Appartements	20	46	41	99	81	85	95
	Total	58	124	96	137	144	145	155
N.-É.	Jumelés	417	447	303	290	218	175	200
	En rangée	72	59	58	89	29	30	25
	Appartements	639	275	513	501	658	1045	875
	Total	1128	781	874	880	905	1250	1100
N.-B.	Jumelés	127	138	106	106	134	150	120
	En rangée	51	92	132	89	94	110	80
	Appartements	400	319	339	263	347	540	300
	Total	578	549	577	458	575	800	500
QUÉ.	Jumelés	2264	2384	2767	1930	1586	1572	1472
	En rangée	1046	1094	1433	1074	1184	1187	1190
	Appartements	5147	4924	5623	5449	7174	7216	7247
	Total	8457	8402	9823	8453	9944	9975	9909
ONT.	Jumelés	2306	3348	4299	4575	6445	8700	7900
	En rangée	6175	8124	9964	10073	10425	10800	11750
	Appartements	7213	4571	4408	6445	10944	12500	13350
	Total	15694	16043	18671	21093	27814	32000	33000
MAN.	Jumelés	45	126	143	131	90	120	115
	En rangée	121	113	96	81	151	125	100
	Appartements	233	204	354	315	661	420	430
	Total	399	443	593	527	902	665	645
SASK.	Jumelés	86	134	160	174	155	150	200
	En rangée	60	193	352	222	104	200	200
	Appartements	215	499	291	415	760	600	600
	Total	361	826	803	811	1019	950	1000
ALB.	Jumelés	592	1049	1458	1428	1570	1625	1675
	En rangée	1340	1203	1691	1512	1424	1225	1320
	Appartements	1878	1464	2352	4105	5765	4600	4880
	Total	3810	3716	5501	7045	8759	7450	7875
C.-B.	Jumelés	1607	1528	1979	1218	816	900	1000
	En rangée	2964	3364	3469	2117	1444	2100	2300
	Appartements	10905	10302	10992	7905	5318	5500	6200
	Total	15476	15194	16440	11240	7578	8500	9500
CAN.	Jumelés	7536	9305	11385	10043	11096	*13500	*12800
	En rangée	11887	14350	17256	15287	14895	*15800	*17000
	Appartements	27085	23062	25213	25678	31787	*32600	*34100
	Total	46508	46717	53854	51008	57778	*61900	*63900

Source: SCHL prévision 2000-2001.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par marché visé et par zone

		Centres avec population de 10 000 et plus							
		Locatifs/coops		Total				Autres collectivités	Total toutes régions
		Privés	Subventionnés	Locatifs	Copropriétés	Autres*	Total 10 000+		
T.-N.	1999	6	0	6	0	117	123	15	138
	2000	50	0	50	40	100	190	10	200
	2001	50	0	50	40	100	190	10	200
Î.-P.-É.	1999	94	0	94	0	30	124	20	144
	2000	85	0	85	0	35	120	25	145
	2001	95	0	95	0	35	130	25	155
N.-É.	1999	571	0	571	0	164	735	170	905
	2000	655	0	655	250	200	1105	145	1250
	2001	615	0	615	150	225	990	110	1100
N.-B.	1999	284	0	284	58	185	527	48	575
	2000	565	0	565	75	125	765	35	800
	2001	270	0	270	50	140	460	40	500
Qué.	1999	3444	0	3444	3456	1838	8738	1206	9944
	2000	3599	0	3599	3612	1921	9132	843	9975
	2001	3576	0	3576	3588	1908	9072	837	9909
Ont.	1999	1313	0	1313	13184	13190	27687	127	27814
	2000	3900	0	3900	13300	14550	31750	250	32000
	2001	4200	0	4200	14500	14000	32700	300	33000
Man.	1999	455	0	455	301	8	764	138	902
	2000	185	0	185	345	10	540	125	665
	2001	195	0	195	340	0	535	110	645
Sask.	1999	80	0	80	633	121	834	185	1019
	2000	50	0	50	720	100	870	80	950
	2001	75	0	75	750	100	925	75	1000
Alb.	1999	1264	0	1264	5439	748	7451	1308	8759
	2000	800	0	800	4550	900	6250	1200	7450
	2001	800	0	800	4925	950	6675	1200	7875
C.-B.	1999	1038	537	1575	5034	692	7301	277	7578
	2000	1200	800	2000	5400	700	8100	400	8500
	2001	1200	800	2000	6100	900	9000	500	9500
Can.	1999	8549	537	9086	28105	17093	54284	3494	57778
	2000	11089	800	11889	28292	18641	58822	3113	**61900
	2001	11076	800	11876	30443	18358	60677	3207	**63900

Source: SCHL, prévision 2000-2001.
* Comprend les logements pour propriétaires occupants et les logements non classifiés.
** Le total a été arrondi.

Ventes résidentielles S.I.A.
(logements et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	1655	2005	2170	2288	2437	2550	2550
%	(11.6)	21.1	8.2	5.4	6.5	4.6	0.0
Î.-P.-É	476	750	806	1125	1184	1150	1100
%	(20.5)	57.6	7.5	39.6	5.2	(2.9)	(4.3)
N.-É.	7019	8372	7567	8052	8827	8300	8000
%	(1.7)	19.3	(9.6)	6.4	9.6	(6.0)	(3.6)
N.-B.	3496	4023	3941	4080	4338	4250	4150
%	4.7	15.1	(2.0)	3.5	6.3	(2.0)	(2.4)
QUÉ.	29776	39135	43463	45192	49792	46680	46590
%	(11.2)	31.4	11.1	4.0	10.2	(6.3)	(0.2)
ONT.	104993	137921	140608	138463	148660	151000	156000
%	(8.8)	31.4	1.9	(1.5)	7.4	1.6	3.3
MAN.	9749	10965	11180	10762	11111	11200	11250
%	(9.9)	12.5	2.0	(3.7)	3.2	0.8	0.4
SASK.	7349	8689	8346	8068	8053	7600	7500
%	(1.5)	18.2	(3.9)	(3.3)	(0.2)	(5.6)	(1.3)
ALB.	29098	37485	43693	43383	42684	43200	44100
%	(10.5)	28.8	16.6	(0.7)	(1.6)	1.2	2.1
C.-B.	58082	72182	68182	52910	58084	59800	62000
%	(22.8)	24.3	(5.5)	(22.4)	9.8	3.0	3.7
CAN.	251693	321527	329956	314323	335170	*335700	*343200
%	(12.5)	27.7	2.6	(4.7)	6.6	0.2	2.2

Source: Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Prix moyen des transactions résidentielles S.I.A.
(dollars et var. annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	89525	93661	92226	91514	94359	97500	99000
%	(2.4)	4.6	(1.5)	(0.8)	3.1	3.3	1.5
Î.-P.-É	73803	83922	86403	79577	82139	83000	84000
%	(6.3)	13.7	3.0	(7.9)	3.2	1.0	1.2
N.-É.	89788	93444	96693	97015	102628	104000	106000
%	(1.4)	4.1	3.5	0.3	5.8	1.3	1.9
N.-B.	83993	84198	87204	86648	88843	90250	90500
%	(0.2)	0.2	3.6	(0.6)	2.5	1.6	0.3
QUÉ.	98685	98435	101715	103947	107501	109100	110500
%	(3.4)	(0.3)	3.3	2.2	3.4	1.5	1.3
ONT.	154606	155662	164382	167115	174048	185000	193000
%	(3.5)	0.7	5.6	1.7	4.1	6.3	4.3
MAN.	81897	85318	85404	86419	84525	86607	87111
%	(2.2)	4.2	0.1	1.2	(2.2)	2.5	0.6
SASK.	73796	77478	83978	87577	91396	95500	99500
%	1.5	5.0	8.4	4.3	4.4	4.5	4.2
ALB.	114772	117673	124865	132905	139621	145500	150600
%	(2.2)	2.5	6.1	6.4	5.1	4.2	3.5
C.-B.	221860	218687	220512	212045	215283	210000	215000
%	(3.3)	(1.4)	0.8	(3.8)	1.5	(2.5)	2.4
CAN.	150360	150837	154644	152366	158082	*164300	*170500
%	(5.0)	0.3	2.5	(1.5)	3.8	3.9	3.8

Source: Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Emploi
(Variation annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	1.1	(3.7)	1.2	2.6	5.5	1.5	1.4
Î.-P.-É.	3.3	2.9	0.5	1.9	1.5	1.5	1.3
N.-É.	1.0	0.2	1.6	3.8	2.4	1.2	1.5
N.-B.	3.2	(1.2)	1.5	2.3	3.3	1.5	1.0
Qué.	1.5	(0.1)	1.6	2.7	2.3	2.0	1.7
Ont.	1.8	1.0	2.6	3.3	3.6	3.4	3.3
Man.	1.9	(0.1)	1.3	1.9	0.8	0.7	0.7
Sask.	0.8	(0.4)	2.7	1.3	0.6	1.3	1.3
Alb.	2.8	2.9	3.5	3.9	2.5	3.1	2.7
C.-B.	2.2	1.6	2.6	0.1	1.9	1.7	2.1
Can.	1.9	0.8	2.3	2.7	2.8	2.5	2.4

Source: Statistique Canada, SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.

Taux de chômage
(Pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	18.0	19.3	18.6	18.0	16.9	16.7	16.5
Î.-P.-É.	15.0	14.8	15.4	13.9	14.4	14.2	14.1
N.-É.	12.1	12.3	12.1	10.5	9.6	9.5	9.6
N.-B.	11.2	11.6	12.7	12.2	10.2	9.7	9.3
Qué.	11.4	11.9	11.4	10.3	9.3	8.6	8.5
Ont.	8.7	9.0	8.4	7.2	6.3	5.3	4.9
Man.	7.2	7.2	6.5	5.5	5.6	5.5	5.4
Sask.	6.6	6.6	5.9	5.8	6.1	5.9	5.7
Alb.	7.8	6.9	5.8	5.6	5.7	5.2	5.2
C.-B.	8.4	8.7	8.4	8.8	8.3	8.5	8.3
Can.	9.4	9.6	9.1	8.3	7.6	6.9	6.7

Source: Statistique Canada, SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.

Produit intérieur brut réel
(Variation annuelle en pourcentage)

	1995	1996	1997	1998	1999 (E)	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	2.2	(3.3)	1.5	6.2	5.0	5.0	5.5
Î.-P.-É.	5.5	1.4	0.5	1.0	2.7	2.2	2.3
N.-É.	1.8	0.1	2.8	2.9	3.5	2.5	2.4
N.-B.	2.9	1.7	0.7	2.3	3.7	3.0	1.8
Qué.	1.9	1.4	3.3	2.6	3.2	3.0	2.5
Ont.	3.7	1.6	4.4	4.3	5.0	4.6	4.4
Man.	0.6	2.1	3.7	3.3	2.2	2.5	2.5
Sask.	1.4	2.5	5.1	1.3	2.0	2.5	2.5
Alb.	3.0	2.2	7.3	1.8	2.5	4.3	3.6
C.-B.	2.2	2.5	1.7	0.2	1.5	2.0	1.5
Can.	2.8	1.7	4.0	3.1	3.6	3.7	3.3

Source: Statistique Canada, SCHL estimation 1999, SCHL prévision 2000-2001.
(E) Estimation. (P) Prévision.

Migration totale nette*
(Personnes)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000 (P)	2001 (P)
T.-N.	-6886	-7934	-8410	-7753	-2148	-3500	-4100
Î.-P.-É.	558	595	-232	49	926	540	535
N.-É.	1257	1599	532	307	3123	1600	1400
N.-B.	-844	-620	-1220	-2163	1350	225	-500
Qué.	18279	5422	-2247	-210	4324	2502	2134
Ont.	93096	84158	93348	70502	96648	115500	121300
Man.	-1216	-1476	-4174	-1355	1846	-1150	-1150
Sask.	-1595	-588	-1469	500	-4541	-2800	-1800
Alb.	15582	24722	40644	48849	22961	22500	16000
C.-B.	69005	67505	44631	7355	20418	34900	41000
Can.	187236	173383	161403	116081	144907	170317	174819

Source: Statistique Canada, SCHL prévision 2000-2001.
(P) Prévision.
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et des résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA maisons indiv.		Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Victoria	1998	964	520	(5.6)	4603	246014		3.8
	1999	1340	531	(5.0)	4670	246000		3.6
	2000(P)	1065	570	(4.0)	5020	251000		3.4
Vancouver	1998	11878	3373	(5.0)	19041	357029		2.7
	1999	8677	3568	(4.0)	22400	352800		2.7
	2000(P)	9300	4100	(3.5)	23950	370000		2.5
Edmonton	1998	5947	4080	3.4	13726	128290	A	1.9
	1999	6489	4075	2.0	13594	133442	A	2.2
	2000(P)	6800	4450	2.5	14150	141000	A	2.0
Calgary	1998	12495	9219	7.6	20554	167422		0.6
	1999	10600	6613	4.7	20197	175500		2.8
	2000(P)	9700	7000	3.5	20200	182300		2.3
Saskatoon	1998	1137	692	2.2	2993	103156	A	0.8
	1999	1273	724	1.5	3100	108000	A	0.9
	2000(P)	1250	750	1.5	3200	112000	A	1.0
Regina	1998	537	468	4.2	2868	85029	A	1.7
	1999	573	403	3.5	2700	90000	A	1.4
	2000(P)	600	460	3.5	2800	91500	A	1.5
Winnipeg	1998	1575	1190	0.8	9748	86838	A	4.0
	1999	1772	1204	1.6	9600	88400	A	3.0
	2000(P)	1600	1200	1.8	9700	89900	A	3.0
Thunder Bay	1998	224	161	(2.3)	1311	110099	A	9.3
	1999	232	192	(1.0)	1301	112316	A	7.5
	2000(P)	332	220	(0.5)	1340	114000	A	6.5
Sudbury	1998	165	161	(2.3)	1693	109621	A	9.4
	1999	199	131	(1.0)	1744	105093	A	11.1
	2000(P)	160	150	(0.5)	1580	106400	A	12.0
Windsor	1998	1938	1355	0.3	5016	130497		4.3
	1999	2387	1761	0.6	5100	135000		2.7
	2000(P)	2509	1825	2.0	5200	138524		2.5
London	1998	2027	1309	0.4	6416	129706		4.5
	1999	1773	1344	0.9	6720	131899		3.5
	2000(P)	2085	1350	2.0	6450	134750		3.4
Kitchener	1998	2549	1759	2.1	4365	143104	A	1.5
	1999	2821	2002	1.9	4695	146495	A	1.0
	2000(P)	3320	2150	2.8	4550	154000	A	0.9
St. Catharines-Niagara	1998	1319	996	3.1	5815	122440		4.6
	1999	1485	1026	2.5	5947	125540		3.2
	2000(P)	1500	1075	4.0	6050	129900		2.9
Hamilton	1998	3627	1736	3.2	10017	153628	A	3.2
	1999	3923	1906	1.1	10543	158164	A	1.9
	2000(P)	3605	1850	2.7	10800	162750	A	1.7
Toronto	1998	25910	12696	3.2	55344	216814	A	0.8
	1999	34904	15535	1.8	58957	228372	A	0.9
	2000(P)	37000	16500	3.6	62000	245000	A	1.0

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Régions métropolitaines de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA, maisons indiv.		Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Oshawa	1998	1759	1400	n.a.	4237	150994		2.0
	1999	2463	2150	n.a.	4400	156000		1.7
	2000(P)	2610	2250	n.a.	4650	163000		1.5
Ottawa	1998	3615	2248	0.7	9547	143953	C	2.1
	1999	4447	2837	2.6	11150	149300	C	0.7
	2000(P)	5150	3250	2.7	12800	157430	C	0.9
Hull	1998	1244	687	n.a.	2306	95514	S	6.7
	1999	1185	640	n.a.	2630	95875	S	4.4
	2000(P)	1210	670	n.a.	2855	97450	S	3.6
Montréal	1998	10293	5657	0.4	25254	122442	A	4.7
	1999	12366	6522	2.1	28200	125000	A	3.0
	2000(P)	13000	7000	3.0	28200	130000	A	3.0
Trois-Rivières	1998	599	233	n.a.	757	77400		8.5
	1999	380	205	n.a.	850	77200		7.9
	2000(P)	450	200	n.a.	805	78000		9.0
Sherbrooke	1998	590	329	n.a.	1044	91400	A	7.3
	1999	645	305	n.a.	960	90000	A	7.6
	2000(P)	700	350	n.a.	1100	92000	A	7.0
Québec	1998	1845	1108	0.6	5112	85836		5.2
	1999	1814	1165	1.7	5470	87550		3.3
	2000(P)	2400	1349	2.5	5700	89600		2.8
Chicoutimi-Jonquière	1998	502	331	n.a.	652	79363	T	4.8
	1999	305	243	n.a.	760	83500	S	4.9
	2000(P)	400	310	n.a.	810	86500	S	5.3
Saint John	1998	278	216	(2.3)	1353	87087	A	7.3
	1999	296	255	0.4	1530	88836	A	5.2
	2000(P)	385	325	1.5	1575	90200	A	5
Halifax	1998	1739	1125	0.8	5129	114024	A	5.5
	1999	2356	1669	3.2	5853	118522	A	3.6
	2000(P)	2575	1575	1.0	5600	119000	A	5
St. John's	1998	741	475	(1.3)	2131	92560	A	15.4
	1999	807	688	0.3	2298	95500	A	9.2
	2000(P)	900	725	2.0	2425	98000	A	7.5
Charlottetown	1998	247	154	n.a.	534	93968	A	6.1
	1999	321	228	n.a.	500	99000	A	5.0
	2000(P)	330	235	n.a.	470	98500	A	4.8
ENSEMBLE DES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	1998	95744	53678	0.9	221566			3.4
	1999	105833	57922	0.9	235869			2.6
	2000(P)	110936	61889	1.9	243980			2.6

Notes:

A : Prix moyen SIA pour tous les types de logement

S : Logements individuels et jumelés

T : Données Teela

C : Logements individuels moins les copropriétés

Source: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, Chambreas immobilières locales, Statistique Canada, SCHL prévision 2000.
n.d.: Données non disponibles.

Principaux indicateurs de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(Niveaux et variation trimestrielles en pourcentage)

	98:Q2	98:Q3	98:Q4	99:Q1	99:Q2	99:Q3	99:Q4	00:Q1
Logements neufs								
Permis de construire, logements, milliers	147.2	147.1	148.3	157.4	153.2	158.3	168.6	..
%	(2.6)	(0.1)	0.8	6.2	(2.7)	3.4	6.5	..
Mises en chantier, total, millliers	136.5	130.8	137.7	145.9	147.3	147.2	157.0	162.7
%	(7.6)	(4.2)	5.3	6.0	1.0	(0.1)	6.7	3.6
Mises en chantier, maisons ind., milliers	86.2	83.0	88.0	87.2	91.5	92.7	95.8	101.9
%	(6.1)	(3.7)	6.0	(0.9)	4.9	1.3	3.3	6.4
Mises en chantier, collectifs, milliers	50.3	47.8	49.7	58.7	55.8	54.5	61.2	60.8
%	(10.2)	(5.0)	4.0	18.1	(4.9)	(2.3)	12.3	(0.7)
Logements achevés, total, milliers	136.6	129.1	129.7	151.0	128.7	140.0	145.6	..
%	(5.3)	(5.5)	0.5	16.4	(14.8)	8.8	4.0	..
Indice des prix de logements neufs, 1992=100	100.0	100.2	100.2	100.3	100.6	101.1	101.8	..
%	0.2	0.2	0.0	0.1	0.3	0.5	0.7	..
Logements existants								
Ventes SIA, logements, milliers	322.7	323.4	308.9	318.6	352.9	346.7	322.7	..
%	8.0	0.2	(4.5)	3.1	10.8	(1.8)	(6.9)	..
Prix de vente moyen SIA, milliers de $C	151.6	150.8	154.1	154.6	157.2	158.7	161.7	..
%	(0.5)	(0.5)	2.2	0.3	1.7	1.0	1.9	..
Marché hypothécaire								
Encours du crédit hypothécaire, milliards de $	386.2	391.6	397.4	402.2	408.1	414.7	420.4	..
%	1.2	1.4	1.5	1.2	1.5	1.6	1.4	..
Prêts hypothécaires approuvés, milliards de $	73.0	75.2	71.1	79.3	87.3	79.7	66.8	..
%	7.8	3.0	(5.5)	11.5	10.1	(8.7)	(16.2)	..
Taux hypothécaire de 1 an, en pourcentage*	6.55	6.68	6.37	6.42	6.45	6.97	7.35	7.63
Taux hypothécaire de 5 ans, en pourcentage*	6.95	7.08	6.83	6.92	7.32	7.75	8.25	8.48
Investissements, secteur résidentiel**								
Total, milliards de $ 1992	42.0	40.9	41.0	42.6	44.2	44.6	45.5	..
%	(0.8)	(2.4)	0.1	4.1	3.7	1.0	1.9	..
Logements neufs, milliards de $ 1992	21.0	19.8	20.4	21.3	21.9	22.4	23.1	..
%	(3.1)	(5.3)	2.7	4.5	3.0	2.1	3.0	..
Améliorations et modifications, milliards de $ 1992	13.7	13.4	13.6	14.1	14.4	14.2	14.9	..
%	(1.9)	(1.7)	1.1	4.2	1.8	(1.3)	4.8	..
Commissions immobilières, milliards de $ 1992	7.4	7.7	7.0	7.2	7.9	8.0	7.6	..
%	8.8	4.3	(8.4)	2.4	9.7	1.9	(6.2)	..
Déflateur, 1992=100	108.5	107.9	109.4	110.5	111.4	111.1	111.7	..
%	0.7	(0.5)	1.4	1.0	0.8	(0.3)	0.5	..

Sources: SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
.. Données non disponibles.

*** Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à l'exception des taux hypothécaires.**

**** Les investissements du secteur résidentiel comprennent les dépenses pour les nouveaux logements permanents, les coûts de transformation, les coûts de modification et d'amélioration, les coûts supplémentaires et les commisions immobilières.**